

---

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

---

[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

---

Nº 175  
1º Trimestre 2016

---

**“LA MEDIACIÓN DEBE SER  
OBLIGATORIA”**

Jesús Lorenzo , Director AEM

**PLANIFICAR UNA AUDITORÍA  
ENERGÉTICA**

**EUREKA, EL ALGORITMO DEL  
ADMINISTRADOR**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS



# Mantenimiento de Ascensores Schindler

Más de 140 años de trayectoria para llegar a ser Tu Primera Opción



Más de 2.400 personas en plantilla



Mantenimiento de más de 80.000 comunidades de vecinos



Instalación de ascensores en edificios sin ascensor



Modernización de ascensores



Servicio de mantenimiento 24 horas



Facturación electrónica



**Schindler**

## PROPRIETO ADMINISTRANTO -Administrador de Fincas en Esperanto-

Estos años, que estoy compaginando la presidencia del Consejo General con mi actividad profesional y mi vida personal, me están permitiendo disfrutar de una de mis principales aficiones: viajar y, de este modo, tener la oportunidad de acercarme a casi todos los rincones de nuestro país y enriquecerme conociendo a muchas personas, fundamentalmente Administradores de Fincas, de quienes siempre aprendo algo.

Y también he podido tratar a algunos colegas de diferentes zonas del mundo y, a través de ellos, saber cómo se regula nuestra actividad fuera de nuestro entorno nacional, así como los diferentes tipos de problemas existentes en sus respectivos países y cómo los afrontan. Acceder a este tipo de información te ayuda a relativizar y a valorar más lo que tenemos.

Si se analiza la realidad de nuestra profesión más allá de nuestras fronteras, se encuentran grandes contrastes. Recuerdo, por ejemplo, a un compañero colombiano que me contó que en Bogotá, para administrar un edificio, apenas hace falta saber sostener un lápiz entre las manos. No existía ninguna regulación y por esa razón, nuestro país para ellos es un ejemplo de cómo les gustaría que funcionaran las cosas.

Con especial cariño recuerdo también a Noriaki Shiomi, compañero de Japón al que todos llamamos George.

---

“Cuando se conoce a Administradores de Fincas extranjeros se comprueba que en los cinco continentes coincidimos en preocupaciones, anhelos y problemas con nuestros clientes.”

---

En una ponencia, nos explicaba cómo en su actividad diaria tienen un peso especial los aspectos técnicos relacionados con el mantenimiento de los edificios. Hay que tener en cuenta que se hallan en una zona de especial actividad sísmica y esto determina que los programas de mantenimiento se elaboren con mucho rigor y pensando en el largo plazo. Sin embargo, en su presentación también había una diapositiva destinada a informar sobre las principales preocupaciones de sus clientes, y todavía me sorprende saber que las inquietudes de los japoneses son exactamente las mismas que las de los comuneros españoles. George nos contó que las preocupaciones de sus clientes están relacionadas con “el ruido”, “los impagos” o “el aparcamiento en el garaje”, igual que nos ocurre a cada uno de nosotros en cualquier punto de nuestra geografía.

Y es curioso comprobar que, aunque cada país tiene sus particularidades, existen también características comunes a todos nosotros. Y cuando se conoce a Administradores de Fincas extranjeros se comprueba que en los cinco continentes coincidimos en preocupaciones, anhelos y problemas con nuestros clientes. Sorprende ver

lo rápido que nos identificamos con estos compañeros con quienes se llega inmediatamente a establecer una relación de confianza similar a la que se puede alcanzar con cualquier otro Administrador de nuestro país. Hay un nexo invisible que nos lleva a desarrollar actividades muy parecidas y facilita que nos identifiquemos los unos con los otros. Y lo que es más importante: que ese intercambio nos conduzca a estrategias conjuntas.

Por este motivo, el Consejo General y la organización del Congreso de Sevilla hemos considerado muy interesante que todos los colegiados tengáis ocasión de escuchar cómo se hacen las cosas en otros países y conocer a colegas de todas las latitudes. Esta es la idea que ha impregnado al Congreso de Sevilla de un novedoso carácter internacional.

Viajar no solo nos permite conocer otros lugares, sino que abre la posibilidad de contactar con otras personas e ideas distintas. El Consejo General quiere acercaros a esas ideas y a esas personas.

---

## SUMARIO



### LA MEDIACIÓN, A DEBATE

“En un momento de gran conflictividad social y laboral, los juzgados están colapsados en materia mercantil y civil, haciendo muy complejo el acceso de los ciudadanos, por esta vía, para resolver sus conflictos. Si a esto añadimos el ahorro económico y que la duración del procedimiento se reduce considerablemente, ya que en España la media está en 510 días en los juzgados y 50 días por la vía de la mediación, no cabe duda que hay que fomentar la mediación”.

Jesús Lorenzo  
AEM

— Pág. 10

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

CONSEJO GENERAL **6**

---

ENTREVISTA **10**

---

PROPIEDAD HORIZONTAL **14**

---

ESPECIAL **29**

---

NOS INTERESA **36**

---

ARRENDAMIENTOS URBANOS **44**

---

NOTICIAS COLEGIALES **54**

---

ACTUALIDAD ECONÓMICA **62**



¡Síguenos en las Redes Sociales!  
[@CgcafeAaff](https://www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral)



Visite Nuestra  
Página Web.  
Encontrará lo  
último sobre  
Administración  
de Fincas:  
[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

---

**Edita:** Consejo General De Colegios De Administradores De Fincas. **Presidente:** Salvador Diez Lloris. **Consejo de Redacción:** Enrique Vendrell Santiveri. **Vocales:** Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, Eliseo Mogica Serrano, Pedro Valcárcel Montiel, Mariano Hervás Polo, Fernando Pastor. **Secretario:** Carlos Domínguez García-Vidal. **Directora:** Dolores Lagar Trigo. **Redacción:** Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izq. 28006 Madrid. **Tfnos.:** 91 575 73 69 y 91 576 92 17 **Fax:** 91 575 12 01. **E-Mail:** [comunicacion@cgcafe.org](mailto:comunicacion@cgcafe.org) **Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. **Telfs.:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01 **Diseño:** Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** [info@medinavilalta.com](mailto:info@medinavilalta.com) **Impresión:** Alfásur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** [alfasur.editor@terra.es](mailto:alfasur.editor@terra.es) **Depósito legal:** B-30.317-1970. ISSN:02120/2730  
"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".

---



**IESA, 30 años de evolución.  
Ha llegado la hora de la Revolución Tecnológica.  
¿Preparado?**



Novedades

Gesfincas.net



TuComunidad.com



Agregador financiero



Gesfacturas



Servicio atención al vecino



Integración con proveedores



Seguridad contra intrusismo informático



# Administradores de Fincas CONSEJO GENERAL

---

## CONSEJO GENERAL

---

### ¿Qué hemos conseguido?

Los Administradores de Fincas Colegiados sabemos que la función de los Colegios Profesionales debe extenderse mucho más allá de las simples funciones corporativas a favor de sus miembros, debiendo también actuar en beneficio e interés de los consumidores y usuarios y de la sociedad en general, como consecuencia de las funciones esenciales que se ejercitan por sus miembros en la gestión, conservación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario de este país.

---

**L**os Administradores de Fincas Colegiados venimos teniendo una **participación muy activa**, presentando cuantos **informes** y sugerencias nos han sido solicitados por el actual **Ministerio de Fomento** y por los demás Organismos Públicos, tanto de la Administración Estatal, como **Autonómica** o **Local**, en todo aquello que tiene relación con nuestro ámbito profesional, lo cual nos viene siendo reiteradamente reconocido.

Y en base a esta función social y colaboración, **HEMOS CONSEGUIDO:**

- **Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal:** Los Administradores de Fincas Colegiados hemos conseguido que la *Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* aprobada el 28 de junio de 2013, recogiera la propuesta de modificación de la Ley de Propiedad Horizontal para que el adquirente de cualquier título de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, respondiera con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resultan imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tengan lugar la adquisición y a los tres años naturales inmediatamente anteriores.
- **Exención de las tasas judiciales para las comunidades de propietarios:** Al quedar derogada la obligatoriedad de las Comunidades de Propietarios de abonar las tasas judiciales correspondientes a cualquier procedimiento judicial por el *Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social*, se ha producido no solo un importante ahorro económico –según nuestros datos, las comunidades de propietarios se ahorran 15 millones de euros a nivel nacional-, sino que se ha reducido la conflictividad intracomunitaria y ha desaparecido, también, un serio obstáculo en el acceso a la justicia.
- **Los propietarios no tendrán que declarar en el IRPF las ayudas para la adaptación de las antenas colectivas al dividendo digital:** La exención está regulada en el **RDL 9/2015, de 10 de julio** -BOE de 11 de julio-, y es consecuencia de la **petición realizada** por los Administradores de Fincas Colegiados al Ministerio de Industria, Energía y Turismo.



Reunión con Calvo-Sotelo, Secretario de Estado de Telecomunicaciones

- **“Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España”**, que desarrolla el artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE: En este Informe, remitido a **Bruselas por el Ministerio de Fomento**, se ha recogido la demanda del CGCAFE consistente en la creación del **fondo de liquidez** para comunidades de propietarios, gestionado por el ICO y/o entidades financieras. La razón de esta propuesta se basa en que las comunidades de propietarios que tienen contratado **un Administrador de Fincas Colegiado** cumplen puntualmente con sus **obligaciones económicas**. Apenas se producen reclamaciones contra comunidades de propietarios por impagos y no existe ninguna que haya presentado **un ERE o esté en situación de concurso de acreedores**. A pesar de esta realidad y debido a su especial situación jurídica –carecen de personalidad jurídica propia- no tienen acceso a **financiación**, de ahí que se considere nuestra propuesta vital para el desarrollo de la rehabilitación de edificios.

Estas, y otras muchas, son las razones por las que un **79,8%** de los españoles considera que la profesión de **Administrador de Fincas Colegiado** debería incluirse entre aquellas para las que es **obligatorio estar colegiado** ●

## IX Jornada de Formación para miembros de Juntas de Gobierno de los Colegios

# Emprendemos e Innovamos



En esta Jornada, organizada por el CGCAFE y a la que asistieron más de **200 representantes** de los Colegios Territoriales, se debatió sobre la formación “on-line”, la **responsabilidad** de los miembros de las Juntas de Gobierno de los Colegios de Administradores de Fincas, la necesidad de un **Plan General Contable** para comunidades de propietarios, programas informáticos exclusivos y la implantación de nuevos servicios para los colegidos.

Los Colegios Territoriales y su CGCAFE apuestan por **emprender e innovar**, y estas Jornadas anuales tratan y desarrollan los temas que responden a las exigencias que, en estas materias, demandan nuestros Administradores de Fincas Colegiados ●



Puedes consultar el calendario de eventos de los Colegios Territoriales y CGCAFE en [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

# Aula Colegial “On line”

La Junta de Gobierno del CGCAFE, el pasado día 1 de abril, tomo la decisión de **impulsar** la formación a distancia para que todos los Administradores de Fincas Colegiados, sus Oficiales Habilitados y su personal administrativo, puedan **actualizar** sus conocimientos sin que sea un hándicap su situación geográfica. Cualquier **compañero** y su **personal** podrá tener una **formación continuada** y actualizada, que le ayudará a solucionar y sortear los retos que constantemente afectan a nuestra profesión.

Los itinerarios formativos están diseñados para que se puedan seguir de manera autónoma, con el apoyo de un **tutor** –profesor-, especialista en la materia, que resolverá cualquier duda o problema que pueda surgir durante el proceso de aprendizaje.

Los Colegios de Administradores de Fincas de **Barcelona-Lleida** y **Madrid**, ya están trabajando para poner en marcha este sistema de formación, aprovechando las **plataformas tecnológicas** que ya tienen y que llevan utilizando desde hace años.

Se ha establecido un periodo de **tres meses** para coordinar los protocolos de trabajo y los ciclos formativos, y en el mes de **julio** empezarán a emitirse los **primeros cursos** con el fin de que a partir del próximo mes de septiembre se extienda dicha formación a todo el territorio nacional.

Se ofrecerá una amplia **oferta formativa** en distintas áreas de aprendizaje con cursos de carácter legislativo y de gestión, y también seminarios especializados en materias transversales, como idiomas, informática o relaciones humanas, entre otras.

El Consejo comunicará, en el momento oportuno, el inicio de actividades de la plataforma educativa **Aula Colegial** y su funcionamiento.

**¡Al Consejo le interesa tanto tú formación como a ti!**



# Estudios de Formación Superior de Administrador de Fincas

**L**a Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (ULPGC), el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE– y el Colegio de Administradores de Fincas –CAF– de Las Palmas han suscrito un convenio oficial para la creación de los **Estudios de Formación Superior de Administrador de Fincas**, que permitirá la obtención de esta certificación académica en las Islas y, por tanto, evitará el desplazamiento que los futuros Administradores debían hacer a la Península a realizar otros cursos de formación que habiliten para su colegiación como Administrador de Fincas.

El acuerdo fue suscrito por el Rector de la ULPGC, **José Regidor**; el presidente del CGCAFE, **Salvador Díez Lloris**; y la presidenta del Colegio Terri-

torial de Administradores de Fincas de Las Palmas, **Rosario Molina Borja**.

Esta colaboración, materializada en un **Título Propio de la ULPGC**, supone que la Universidad asume la función de formación de la Escuela Oficial de Administradores, mediante la impartición de Estudios Propios adaptados a las necesidades de la titulación. Se implantará en la **modalidad de no presencial** y constará de 180 créditos y 4.500 horas.

Durante la firma del acuerdo, el Rector **José Regidor** señaló que, gracias a convenios como éste, la Universidad se acerca al tejido laboral, empresarial y profesional de Canarias aportando conocimientos y formación que incrementan la capacitación de los profesionales. Por su parte, **Salvador Díez** y **Rosario Molina** destacaron la importancia de que se implanten estos estudios en el Archipiélago, aportando la cualificación correspondiente y facilitando la adhesión al Colegio Profesional de los Administradores de Fincas. El presidente del Consejo General, **Salvador Díez**, añadió que este convenio se une a otros ya suscritos con otras universidades españolas, completando la oferta formativa en todo el país.

Este acuerdo supone un paso importante para el **CAF Las Palmas** en su defensa de la necesidad de que los Administradores de Fincas sean profesionales titulados y colegiados con el fin de ejercer su profesión ofreciendo todas las garantías de excelencia a su alcance.



Díez,  
Regidor y  
Molina.



---

ENTREVISTA

---

**JESÚS LORENZO AGUILAR,**  
Director General de la Asociación Española de  
Mediación

## **“Es conveniente que la mediación sea obligatoria antes de ir al juzgado”**

El fin de la Ley de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles es contribuir a descongestionar los juzgados colapsados en estas áreas por los efectos de la crisis. Sin embargo, este objetivo queda muy lejos, y aunque es cierto que va introduciéndose muy lentamente, sigue siendo la gran desconocida para resolver conflictos, pese a ser una vía caracterizada por la reducción de tiempos, de coste y de litigiosidad.

---

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista



**E**l Informe de la Unión Europea “*Rebooting the mediation directive: assessing the limited impact of its implementation and proposing measures to increase the number of mediations in the EU*” -2014-, realizaba un estudio sobre los **resultados** de la implementación de la mediación en **Europa** desde la aprobación de la **Directiva 2008/52/CE**, con unos resultados **decepcionantes**. En seis años, ni siquiera el 1% de los ciudadanos europeos utiliza la mediación en asuntos civiles y mercantiles, y en el caso de España, según un estudio realizado por la **Asociación Española de Mediación** entre mediadores profesionales, el **52,1%** reconocía que la situación de la mediación en nuestro país es **mala**, frente al 40,8% que la valoró como regular y el 1,2% que la calificó como buena.

## LA GRAN DESCONOCIDA

Las razones de este desconocimiento sobre qué es la mediación no está, exclusiva o principalmente, en **cuestiones culturales**. La principal característica que condiciona la lenta implantación del sistema de la mediación hay que buscarla en que es un procedimiento **desconocido** para los ciudadanos tanto en su funcionamiento como en sus efectos. Para **Jesús Lorenzo Aguilar**, director general de la **Asociación Española de Mediación**, “las **ventajas** que presenta este sistema de resolución de conflictos son muchas, pero considero como principales que es un ser-

---

“Mientras que en España se realizan entre 500 y 2000 mediaciones al año, en países como Alemania, Italia o Reino Unido se superan las 10.000 mediaciones al año”

---

vicio público muy importante y fomenta la cultura del **no enfrentamiento**. Si a esto añadimos que ambas partes ganan en tranquilidad y a un coste económico muy inferior a la vía judicial, no cabe duda de que es muy necesaria su máxima implantación socialmente, incluso sería muy conveniente que los poderes públicos hicieran **obligatorio**, antes de ir al **juzgado**, la mediación para resolver conflictos”.

Según los datos recogidos en el Informe antes mencionado de la UE, el nivel de implantación en los distintos estados miembros es tremendamente dispar. Mientras que en **España se realizan entre 500 y 2000 mediaciones al año**, en países como Alemania, Italia o Reino Unido se superan las 10.000 mediaciones al año. También analiza este Informe los costes económicos de la mediación, y los datos reflejan que la media europea del coste de una mediación, incluyendo los honorarios de los profesionales, es de 3.371 €, frente a los 9.179 euros que supone acudir a los tribunales. **¿Y en España?** Pues el coste de la mediación alcanza, de media, los **1.833 €** y la vía judicial, los **8.015 €**.

## 510 DÍAS EN LOS JUZGADOS

“En un momento de gran conflictividad social y laboral, los juzgados están colapsados en materia mercantil y civil, haciendo muy complejo el acceso de los ciudadanos, por esta vía, para re-

---

“Es muy importante que los Colegios Profesionales asuman la mediación, porque son entidades imprescindibles en su desarrollo por el conocimiento y la cualificación de los profesionales”

---

solver sus conflictos. Si a esto añadimos el ahorro económico y que la duración del procedimiento se reduce considerablemente, ya que en España la media está en **510 días en los juzgados y 50 días por la vía de la mediación**, no cabe duda que hay que fomentar la mediación con una implicación muy directa y fundamental de los ministerios implicados en ella”, explica **Lorenzo Aguilar**.

Según establece el artículo 5 de la **Ley 5/2012**, de 6 de julio, de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles, pueden actuar como **instituciones de mediación** las Corporaciones de Derecho Público, por lo que los **Colegios Profesionales** y sus **Consejos Generales** pueden impulsar y desarrollar la mediación, siempre que cumplan con los requisitos de **transparencia** en la designación de los mediadores, asuman la responsabilidad derivada de la actuación del mediador, y conozcan la identidad de los mediadores que trabajen en el ámbito de su profesión, es decir, informen de la **formación, especialidad y experiencia** del mediador. Para **Lorenzo Aguilar** es muy importante “que los Colegios Profesionales asuman la mediación, porque son entidades **imprescindibles** en su desarrollo por el **conocimiento** y la **cualificación** de los profesionales en sus distintas áreas de actuación. Los Colegios Profesionales deben de crear **centros de mediación** con la máxima transparencia, para garantizar, entre otros, el principio de igualdad de acceso a los registros de mediadores”.

Pero también, según un informe de **Unión Profesional**, que integra a 33 consejos generales, entre ellos, el CGCAFE, los Colegios Profesionales pueden establecer sistemas de **mediación por medios electrónicos**, fundamentalmente, para el caso de reclamaciones **dinerarias**.

## ACUERDOS RECOGIDOS EN ESCRITURA PÚBLICA

La ley estipula que los **acuerdos** que se establezcan mediante un procedimiento de mediación son **ejecutivos**, y serán recogidos en **escritura pública** u **homologación judicial**. Por la importancia de la cuestión, para poder ejercer de Mediador, el **Real Decreto 980/2013**, que desarrolla la **Ley de Mediación en asuntos civiles y mercantiles**, reguló la figura del mediador, cómo debe de ser su formación y la creación de un registro de profesionales de la mediación. También estableció la regulación de las instituciones de mediación con **carácter público** e informativo que busca la máxima transparencia, de ahí que la base de datos pueda ser consultada en la página web del **Ministerio de Justicia**.

También se recoge en este Decreto que el **mediador** está obligado a contratar un seguro de **responsabilidad civil** para cubrir los posibles daños y perjuicios derivados de su actuación, y da prioridad a la formación de sus profesionales, que también está recogido en la **Directiva 2008/52/CE** del **Parlamento Europeo** y del **Consejo**, que obliga a los estados miembros a fomentar y desarrollar “la formación inicial y continua de mediadores para garantizar que la mediación se lleve a cabo de forma eficaz, imparcial y competente”.

Para el presidente de la Asociación Española de Mediación, **Jesús Lorenzo**, “los mediadores profesionales consideran que el **67,4%** de los ciudadanos **desconocen** la mediación, el **32%** **la conocen muy poco** y un **0,6%** conocen la mediación y la utilizan. Vuelvo a insistir en la necesidad de que las instituciones públicas realicen

---

“Los mediadores profesionales consideran que el 67,4% de los ciudadanos desconocen la mediación”

---

una campaña de **divulgación** y concienciación **ciudadana** para que acudan a la mediación por todas las ventajas antes comentadas, pero también porque **ahorraríamos** a la Administración de Justicia más de **600 millones de euros** si se utilizara el procedimiento de la mediación. Puede resumirse que el producto que no se ve, producto que no se compra”.

## COMBATIR AL NO PROFESIONAL

Pero también es muy importante que los ciudadanos distingan entre un **Mediador Profesional**, que reúne todas las garantías formativas y legales, frente a aquellos que no lo son, que es uno de los grandes **problemas** a los que se enfrenta la mediación. El modo más eficaz de lograrlo y que se implante en la sociedad la figura del Mediador Profesional, es que los **Colegios Profesionales creen** o **colaboren** con centros de mediación que ofrezcan garantías, seguridad y un **código ético**. Por ello, los **Administradores de Fincas Colegiados** ya cuentan con Centros de Mediación propios que les **forman** y preparan para actuar como Mediador Profesional en temas inmobiliarios. No cabe duda que el Administrador de Fincas Colegiado es uno de los profesionales más **cualificados** para realizar esta labor profesional, porque tiene la formación, la experiencia y la habilidad social para resolver conflictos en el ámbito inmobiliario.

Para poder ejercer de Mediador se ha de estar en **posesión** de un **título oficial universitario** o de **formación profesional superior**, contar con la formación impartida por instituciones debidamente acreditadas, tener un seguro de responsabilidad civil que respalde su actuación profesional, seguir una formación continuada y respetar los principios informadores de la mediación. “Los Administradores de Fincas Colegiados son, sin duda alguna, **excelentes profesionales** de la mediación inmobiliaria –explica **Jesús Lorenzo**-, y de ellos depende que este sistema se vaya **implantando** en las comunidades de propietarios informando a los vecinos sobre la mediación y sus ventajas económicas y sociales, entre otras cuestiones, porque no cabe duda que **se teme aquello que no se conoce**. Y hay que hacer posible que los ciudadanos conozcan qué es, para qué sirve y cómo se realiza la mediación”.

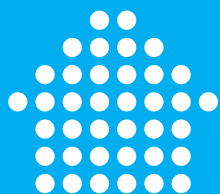


### ¿QUÉ ESTABLECE EL CÓDIGO DE CONDUCTA EUROPEO PARA MEDIADORES?

Este Código de Conducta establece los principios cuyo cumplimiento no es obligatorio, pero sí conveniente para los mediadores individuales, y podrá aplicarse a cualquier tipo de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

A efectos de este Código, se entiende por mediación cualquier procedimiento en el que dos o más partes en un conflicto de intereses acuerden, voluntariamente, intentar resolverlo con la asistencia de un mediador. Se estipulan los principios relativos a:

- Competencia, designación, honorarios de los mediadores y promoción de sus servicios.
- Independencia e imparcialidad.
- Acuerdo de mediación, procedimiento y resolución del conflicto.



## Administradores de Fincas **PROPIEDAD HORIZONTAL**

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

---

# La fijación de la cuota de participación

Dejando aparte otras cuestiones que figuran en el título constitutivo de una Comunidad de Propietarios, lo que ahora se trata es de determinar las personas que tienen capacidad para ello y, de forma concreta, la fijación de la cuota de participación, que es la identidad individual de cada piso o local; pues sin ella no se puede hablar de propiedad privada y singular, siendo posible afirmar de forma categórica que, salvo casos muy excepcionales, la Comunidad podrá reivindicar como elemento común todo aquello que no figure con carácter independiente y con asignación de coeficiente.

---

DANIEL LOSCERTALES FUERTES  
Abogado y Presidente Editorial Jurídica SEPIN.

Orona



## Servicio Orona: Pensado en ti

Un óptimo mantenimiento  
del ascensor al mejor precio

El mantenimiento de ORONA es sinónimo de seguridad y tranquilidad. Por eso ponemos a tu disposición nuestro **Servicio Orona: Pensado en ti**, un compromiso con un mantenimiento 24 horas, ajustado en precio, todas las marcas, ágil y con nuestros profesionales. Un servicio creado para ti.

[www.orona.es](http://www.orona.es)





**E**l objeto de este trabajo es determinar quién puede fijar la cuota y las condiciones que, por lo menos teóricamente, hay que tener en cuenta.

## OTORGAMIENTO DEL TÍTULO

**El propietario único.** Es la forma más habitual. El promotor redacta y otorga la Escritura de División Horizontal, asignando el coeficiente de cada piso, local o de cualquier finca independiente del edificio.

Se han planteado **problemas** en muchas ocasiones, debido a que este promotor ha efectuado la división y la **asignación de cuotas** cuando ya había pisos **vendidos** en documento privado. En principio, hay que decir que, conforme determina el mismo precepto que se está comentando, **no es admisible** este otorgamiento, pues ya no es el dueño único, teniendo en cuenta que la compraventa

no requiere la solemnidad de documento público, a tenor del **art. 1.280 del Código Civil**, pero hay que diferenciar si el contrato se ha perfeccionado con la entrega de la cosa, conforme al **art. 1.462 del Código Civil**, pues si ello no ha tenido lugar mantendrá dicha condición el promotor y tendrá capacidad para el otorgamiento del Título, que es lo que ocurre habitualmente. En este sentido se ha manifestado la jurisprudencia en general, del **Tribunal Supremo** y de Audiencias, considerando oportuno indicar lo que señala a tal fin la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 21 de junio de 2011 (SP/SENT/640477), donde se manifiesta la **validez** del otorgamiento por el promotor, **dueño único**, pues “aunque tenga **vendidos** los pisos en documento privado, los compradores no tenían la **posesión**”.

Y lógicamente tampoco plantea problema la facultad del promotor, como dueño único, para el otorgamiento del Título, sí así se le ha autorizado en el documento privado que, además, suele luego ratificarse con la firma de la oportuna escritura pública de compraventa. En tal sentido, entre otras, la Sen-



# ¿CUÁL ES LA TEMPERATUYA IDEAL?

"Queremos disfrutar de nuestro hogar en todo momento. Sentirnos siempre a gusto. Elegir la temperatura a la que queremos estar en cada habitación. Y sin gastar demasiado en calefacción ni derrochar energía"

**PROMOCIÓN INVIERNO**

Dto. 10 €/ud. válvula instalada

Dto. hasta 10% en MAEs

Para instalaciones REALIZADAS antes del 30 de abril de 2016



## SISTEMA DE MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CONSUMO DE CALEFACCIÓN Y CONFORT

La temperatura que tú quieras. La más agradable para ti. La tuya y solo tuya. La podrás regular a tu gusto en cada habitación, y pagar SOLO por lo que TÚ consumes.

Según Normativa, antes del 31 de diciembre de 2016, toda instalación térmica que dé servicio a más de un usuario dispondrá de algún sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calor, frío y agua caliente sanitaria) entre los diferentes usuarios.



91 396 03 03  
WWW.REMICA.ES



**remica**  
Servicios Energéticos

---

“Una de las medidas para fijar la cuota es la superficie, no la construida, sino la útil, como dice el precepto legal, que deberá conjugarse con las otras dos que menciona el citado art. 5 de la LPH”

---

tencia del **Tribunal Supremo** de 22 de septiembre de 2005 (SP/SENT/76262).

**Por acuerdo de todos los propietarios.** Sobre esto no hay duda: si los propietarios se ponen de acuerdo de forma unánime, la cuestión queda resuelta, pero esta vía es enormemente **difícil**, incluso aunque sean pocos o reciban la casa por herencia los propios hijos, pero obviamente es posible que ello suceda. Pero como quiera que, como antes se indica, ello es muy excepcional, quizás haya que **agradecer** muchas veces que el promotor, como dueño único, **redacte** el Título, pues de otra manera se pasa a los propietarios un **grave problema** al ser obligatorio que **todos** estén conformes.

**Por laudo o resolución judicial.** Es el sistema subsidiario, es decir, cuando no lo ha hecho el dueño único ni luego se ponen de acuerdo los propietarios por unanimidad. En este supuesto, que hay que **evitar** si es posible, no hay otro camino que llevar a cabo el correspondiente **juicio ordinario** contemplado en el art. 249.1.8 de la Ley Enjuiciamiento Civil, facilitando al Juzgado los datos técnicos oportunos, teniendo en cuenta los módulos o parámetros del art. 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal que a continuación se analizarán.

Pero hay que dejar claro que esta demanda habrá de dirigirse por los **actores** contra el resto de los **propietarios**, pues en otro caso no estarían obligados a aceptar un pronunciamiento judicial del que no han sido parte y que incide en su derecho domini-

cal, además de poder alegar **indefensión**. Los demandados tienen varias posibilidades: **allanarse**, lo que significa la conformidad con las peticiones del actor; **contestar** rebatiendo los argumentos, o estar en situación de **rebeldía**, quedando a expensas de lo que se decida en el juicio, sin perjuicio de poder recurrir cuando resulte procedente en apelación y, llegado el caso, en casación.

## REQUISITOS Y DATOS A TENER EN CUENTA

**Superficie útil de cada piso.** Una de las medidas para fijar la cuota es la superficie, no la construida, sino la **útil**, como dice el precepto legal, que deberá conjugarse con las otras dos que menciona el citado art. 5 de la LPH. Por ejemplo, si un piso o local tiene 100 metros y en la finca existen 10 pisos o locales, siendo todos iguales, nos daría un total de 1.000 metros, por lo que a cada uno le correspondería un coeficiente del 10 %. Esta regla es sencilla -y, dicho sea de paso, es la que muchas veces por comodidad utilizan los promotores-, pero en sí misma no es suficiente, toda vez que hay que contar con la **situación** y el **uso** que racionalmente se presume que se hará de los **servicios y elementos comunes**, como se indica en los puntos siguientes.

**La situación.** La mayor parte de las veces se hace la misma valoración de un piso con orientación norte o sur, este u oeste, pero, aunque estas características, en cuanto a viviendas se refiere, pueden ser incluso cuestión de **gustos** del comprador y será más difícil que dichos supuestos sean importantes para variar la cuota, en el caso de **locales** la diferencia parece mucho más evidente, pues la **fachada** o **calle principal** es extraordinariamente de mayor **presencia comercial** que la lateral y desde luego que la parte posterior, lo que justifica de pleno que objetivamente sea bastante más apreciada y tengan diferentes cuotas.

Por lo tanto no es justo que si los dos locales cuentan con una superficie de 100 metros, uno en la fachada principal y otro en la trasera, seguramente

vendidos por precios diferentes, ambos tengan el mismo coeficiente de propiedad en relación con el valor total del inmueble, que servirá incluso a los efectos de una hipotética indemnización por cualquier hecho, incluso el propio derribo o, llegado el caso, hasta por extinción de la Comunidad, conforme al art. 23 de la Ley.

**El uso que racionalmente se presuma de los servicios y elementos comunes.** No hay que confundir esta **cuota de propiedad** con el **coeficiente** que se asigne para hacer frente a los gastos, que puede ser **distinto**. Aquí se trata solo de medir la **valoración** en relación con la finca en su conjunto y caso de que, por ejemplo los locales, no disponen de calefacción, es evidente que tienen menos posibilidad de disfrute que el piso, que sí goza de este servicio. O, igualmente, si **no hay acceso** por el portal, es indudable que tampoco puede servirse del mismo. En definitiva, esta utilización de servicios o elementos comunes **marca** igualmente la posibilidad de un **mayor** o **menor** coeficiente en cuanto al reparto de gastos se refiere el art. 9.1.e) de la repetida LPH.

Es decir, un Título estará **bien constituido** conjugando todos esos **conceptos**, de ahí que en muchas ocasiones la protesta de algunos no esté justificada, pues comparan solo la superficie y no los otros da-

---

“No es justo que si los dos locales cuentan con una superficie de 100 metros, uno en la fachada principal y otro en la trasera, seguramente vendidos por precios diferentes, ambos tengan el mismo coeficiente de propiedad”

---

tos, aparte de que si firmaron en su día la escritura, dando el visto bueno al Título.

La verdad es que dichos condicionantes no siempre los tiene en cuenta quien otorga el Título, que en algunas o muchas ocasiones cuadra las **100 centésimas** a su **conveniencia** o **comodidad**, pero también es verdad que, cuando se hace bien, no siempre es **comprendido por los comuneros**, a quienes les cuesta entender el motivo por el cual uno de ellos tiene más coeficiente que otro con igual superficie. En cualquier caso, se insiste de nuevo, la cuota no se puede modificar nada más que por **acuerdo unánime** o por **laudo judicial**, de ahí que fuera de estos caminos no haya forma de rectificar, aunque se llegara a considerar que han existido errores materiales o falta de equilibrio en la asignación ●



## Modificación del Título

Hay que señalar que en muchas ocasiones, hay acuerdos unánimes en la Junta, exonerando o repartiendo los gastos de forma diferente en aras de una justicia material, lo que modifica el Título o Estatutos pero es necesario señalar y aconsejar que cuando esto ocurre se faculte al Presidente para que lleve a cabo la oportuna **rectificación registral del Título**, pues en otro caso los **nuevos compradores** no tienen porque aceptar los cambios, como dice el mencionado art. 5 de la Ley. Es más, si ello no se hace así, incluso los propietarios que han aceptado las decisiones de la Junta en este sentido, votando a favor, pueden pedir volver al Título, pues no se considera la aceptación como “acto propio” vinculante. Personalmente **no estoy muy de acuerdo con ello**, pero es la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo, señalando como muestra la última Sentencia al respecto, concretamente de 6 febrero 2014 -SP/SENT 751228-.

## El art. 17 de la LPH y el régimen de adopción de acuerdos: el consentimiento del propietario afectado

Nos planteamos en las presentes líneas si el régimen del consentimiento de un propietario puede ser exigido por éste a la hora de la adopción de cualquier tipo de acuerdo. Es sabido que los acuerdos son vinculantes si se aprueban por el quorum establecido en cada caso, pero se plantean muchas cuestiones en los cursos de formación acerca de qué ocurre si un comunero no está conforme con un determinado acuerdo, o se opone a el afirmando que no va a pagar la derrama que le corresponda.

Vicente Magro Servet  
Presidente Audiencia Provincial Alicante



Esta posición de algunos comuneros es reiterada en muchas juntas, pero esto no dista nada más de ser una postura que en la **mayoría** de los casos no tiene soporte **jurídico alguno**, ya que para aclarar esta cuestión vamos a destacar cuáles son los casos en los que se exigiría ese consentimiento, o aquellos en los que el comunero puede valer su posición para que no le afecte el acuerdo.

Con ello, tenemos dos tipos de situaciones:

### 1.- Supuestos en los que el consentimiento de un comunero es necesario para la adopción de un acuerdo.

Antes de la Ley 8/2013 de reforma de la LPH en el art. 17 LPH constaba que en los casos de arrendamiento de elementos comunes debía constar el consentimiento del propietario afectado si lo hubiere. Pero tras la reforma ello **no consta** en el art. 17.

“El consentimiento se exige cuando se trate de una afectación personal y directa a no confundir con la comodidad”

---

“En el primer caso del artículo 17.1 solo pagan los que votan a favor del caso propuesto a votación”

---

Sí que consta, sin embargo, en el **art. 10.3 LPH** que en esos casos “... deberá constar el **consentimiento** de los **titulares afectados** y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y **por mayoría de tres quintas partes** del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.

Quiere esto decir que podría un comunero **oponerse** a ese **acuerdo** aunque se alcancen los 3/5 si pudiera demostrar una “afectación personal grave” del acuerdo que se trata de adoptar por la vía del art. 10.3 LPH. Pero de constar ese consentimiento, probando que la afecta, la comunidad debería **indemnizarle** si existe un claro **perjuicio constatado**. Es decir, aquí el comunero podría alegar en la junta su oposición por la vía del art. 10.3, b) párrafo 2º LPH, por lo que aunque se alcanzara el quorum de 3/5 su oposición sería **relevante** para **impedir** el acuerdo. En caso contrario, podría alegar el perjuicio del acuerdo, de adoptarse éste, pero admitir su ejecución siempre que fuera indemnizado.

Hacer notar que ese perjuicio que se alega debe **ser objetivable**, a no confundir con un mero capricho, o que no se alcance el acuerdo, por lo que no se trataría de una inexistencia de consentimiento que vetaría la adopción del acuerdo, sino de un mero **voto negativo** que podría no tener **eficacia impeditiva** alguna si se adoptara el acuerdo por el quorum de 3/5.

**2.- Supuestos en los que un comunero podría oponerse y no quedar afectado por el acuerdo.**

A.- Los casos del art. **17.1 LPH** en donde **no se puede** obligar a pagar a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a **favor** del acuerdo.

B.- En los casos del art. 17.4 LPH el **disidente** no está obligado a pagar la **mejora** si llega a aprobarse por 3/5.

Además, en el art. 17.4 se recoge que: “No podrán realizarse innovaciones que hagan **inservible** alguna parte del edificio para el **uso** y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento **expreso**”.

Con ello, en el primer caso del art. 17.1 solo pagan los que votan a favor del caso propuesto a votación

**La vía del art. 18.1, c) como motivo de oposición del comunero afectado.**

Hay una vía, que es la del art. 18.1 c) LPH que señala que un comunero puede impugnar un acuerdo:... “c) Cuando supongan un **grave perjuicio** para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con **abuso de derecho**”. En este sentido, cualquier comunero podrá alegar y **probar** que un acuerdo le causa perjuicio, siempre que lo haya expuesto en junta ese día y alegado las razones por las que entiende que le perjudica el acuerdo como motivo de impugnación.

Bajo la ley anterior estaba el art. 17.3 LPH que ya no tiene eficacia en este tema porque ha **desaparecido** de la dicción del art. 17.3 que se refiere ahora al **arrendamiento** de elementos comunes. En efecto, el art. 17.1.2º párrafo *in fine* establecía que: “El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, **así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.**”

## CONSENTIMIENTO Y AFECTACIÓN PERSONAL

En la actualidad, solo dejan el consentimiento para los casos antes expuestos. No obstante, al mantenerse como motivo de impugnación en el art. 18 LPH hay que señalar que debe tratarse de una perfecta **legitimación** para reclamar u oponerse al acuerdo si se utiliza la vía del art. 18.1, c) en los casos de **arrendamiento**, o el que fuera, a no confundir con una **oposición** de un propietario a que se **arriende** determinada zona o elemento común, por lo que si no se acredita claramente que le afecta directamente no podrá tener virtualidad su oposición al arrendamiento del elemento común. El **consentimiento** se exige cuando se trate de una **afectación personal y directa** a no confundir con la comodidad. Por ello, no se resuelve lo que se interpreta por esto desde un punto de vista subjetivo del comunero, sino del **objetivo** de apreciar si existe un **perjuicio objetivable** para el mismo.

## PROPIETARIO DIRECTAMENTE AFECTADO

La interpretación de la expresión propietario directamente afectado debe circunscribirse a cada supuesto concreto en el que una persona se sienta afectada realmente por el **contenido**, matiz o circunstancias concretas y características del acuerdo que se debe adoptar.

Por ello, debemos **huir** de cuestiones o alegatos que se refieran a la proximidad del inmueble o local respecto al elemento común que es el objeto del arrendamiento para tratar de atraernos la legitimidad para oponernos al acuerdo que se va a adoptar.

### 5.- Inexistencia de consentimiento del propietario afectado para instalar ascensor.

El **Tribunal Supremo** en Sentencia de 15 Dic. 2010 señala que en base al art. 9.1, c) LPH es posible **pri-**

**var** a un titular del **local** de parte del mismo para instalar **ascensor** aprobado en junta aunque se le prive de **parte del local**. Razón de la servidumbre: El ascensor es un elemento esencial de presente y de futuro para favorecer la movilidad de las personas que residen en el inmueble.

*\* Fijación de criterios indemnizatorios al titular del local:*

- a) Una indemnización a precio de mercado de superficie invadida.
- B) Una cantidad a tanto alzado por el demérito experimentado por el local como consecuencia de su menor superficie.
- C) Una indemnización dineraria por todas las consecuencias que la instalación del ascensor pueda producir.
- D) Una indemnización dineraria para el supuesto de que, como consecuencia de la ejecución de las obras precisas, se causen daños al local previa acreditación fehaciente de los mismos.

## VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LA SERVIDUMBRE

Como en todos los casos, no puede darse una respuesta categórica, ya que habrá que tratar de valorar la **incidencia** de la **servidumbre** y su alcance en el derecho de propiedad del titular del local, así como si existen otras opciones alternativas **menos gravosas**.

La jurisprudencia menor mayoritaria entiende que la imprecisión subyacente en el art. 9.1 c) de la Ley de Propiedad Horizontal, debe ser **resuelta** valorando la incidencia de esa servidumbre, esto es atendiendo al **menoscabo funcional** que pueda suponer la instalación del **ascensor**. Así debe ser cohonestado el interés general que subyace en los arts. 9 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, con los derechos dominicales que derivan del art. 3 de la misma Ley, **delimitando el alcance de esas servidumbres, sin contenido legal** ●

# La contribución de los locales comerciales a la instalación del ascensor: ¿hacía una nueva jurisprudencia?

**El Tribunal Supremo, en su sentencia de 23 de diciembre de 2014, fijó una doctrina jurisprudencial que ha tenido notables consecuencias. Esta doctrina supone que los acuerdos asociados a la instalación del ascensor, especialmente los acuerdos por los que se produzca la distribución del gasto correspondiente, no debe perjudicar gravemente a ningún propietario.**

---

**J. A. RUIZ SAINZ-AJA**  
**Gestión Económica de las Ayudas a la**  
**Vivienda de la CCAA de Cantabria.**

**E**sta sentencia giró en torno a un acuerdo de una junta de propietarios que aprobó el pago de la **derrama** necesaria para el abono de las obras de instalación del **ascensor** atendiendo a la alturas de las **viviendas**, acuerdo por el que se **modificó** el régimen de distribución de gastos dentro de la comunidad que era el de **coeficientes de participación**. El propietario de una de las viviendas del último piso impugnó el acuerdo al entender que la modificación del régimen de reparto de gastos exigía **unanimidad** al tratarse de una modificación del título constitutivo. La Audiencia Provincial de Madrid le dio la razón pero el Tribunal Supremo se la quitó, estableciendo la doctrina siguiente:

“Se declara como doctrina jurisprudencial que para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, incluido el relativo a la distribución de los gastos de ésta, aunque impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo principal de instalación del ascensor, sin que en ningún caso tales acuerdos puedan lesionar gravemente a ningún propietario”.

## NO LESIONEN INTERESES DEL PROPIETARIO

En esta misma sentencia, el Supremo subrayó la importancia de la última parte de su doctrina: **la necesidad de que los acuerdos no lesionasen gravemente a ningún propietario**:

“Así las cosas, la Sala reitera la doctrina de la sentencia de 13 de septiembre de 2010, si bien, los acuerdos directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor nunca podrán lesionar gravemente a ningún propietario. Es un límite que, pese a su obviedad, la Sala entiende conveniente subrayarlo como complemento de la doctrina”.

Esta doctrina supone que los acuerdos asociados a la instalación del ascensor, especialmente los

acuerdos por los que se produzca la **distribución** del **gasto** correspondiente, no debe perjudicar gravemente a ningún propietario. Este recuerdo no es sino la aplicación del artículo 18.1.c) de la Ley de Propiedad Horizontal que **establece** la impugnabilidad de los acuerdos que “supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo...”.

## ¿QUÉ ES LESIÓN GRAVE?

La cuestión, en este caso, se presenta en la delimitación del concepto jurídico “**lesión grave**”, entendido por lesión que no existe obligación jurídica de soportar. En el caso estudiado por la sentencia 23 de diciembre de 2014 el **Supremo** llegó a la conclusión de que **no existía un grave perjuicio** en una distribución del gasto por alturas.

Las viviendas de la planta 1 se repartían el 10% del importe total del gasto de instalación del ascensor; las de la 2, el 15%; las de la 3, el 20%; las de la 4, el 25%; y las de la quinta, el 30% -6.960 euros-, quedando excluidos los locales y las viviendas de la planta baja.

El propietario de un 5 piso recurrió al entender que sí le había perjudicado porque le correspondería pagar el doble -6.960 euros- de lo que le correspondía de acuerdo con su cuota de participación -3.574,64 euros-.

El **Tribunal Supremo** consideró que el acuerdo no era **discriminatorio** al haberse realizado la distribución del **gasto** atendiendo al uso que se presume

---

“La comunidad de propietarios ha decidido que se distribuyan los gastos excluyendo del pago al propietario del local comercial que ocupa los bajos del edificio”

---



racionalmente que va a efectuarse del **ascensor**. El acuerdo hubiera sido **discriminatorio** si se hubiese acordado que los pisos de la planta primera sufrieran un **aumento** respecto del importe que les podía corresponder en aplicación de las cuotas de participación.

## ¿EN QUÉ CASOS EXISTE UN PERJUICIO GRAVE?

Por tanto, la cuestión se centrará, en el futuro, en determinar en **qué casos** existe un **perjuicio grave** que un propietario no tiene el deber de soportar. Es aquí donde empieza lo interesante de la casuística.

Existen dos sentencias de la Audiencia Provincial de Valladolid que darán bastante juego.

### • Sentencia de 247/2015, de 10 noviembre.

Se trata de la instalación de un **ascensor** en un inmueble en el que no existe, inmueble en el que existe un **local comercial** que físicamente no puede utilizar el ascensor. En este caso la Comunidad de Propietarios entendió que el porcentaje con el que el local comercial debería **contribuir** era el coeficiente que tenía señalado en el momento de su adquisición -37,64%-.

La comunidad de propietarios se basa, entre otras, en la STS de 20 de octubre de 2010, en la que se establece que:



gasconfort

gasNatural  
fenosa



Si un administrador de fincas consigue un ahorro así, creerán que no es de este planeta

Gas Natural Fenosa te ofrece **Gasconfort**, un servicio que te permite **renovar la caldera de tu comunidad** por otra de alta eficiencia y disfrutar, año tras año, de hasta un

**30%\*** de ahorro.

Los vecinos solo tendrán que preocuparse de **disfrutar de la calefacción y el agua caliente.**

> Para ti



Facilidad de trámites.



Un único interlocutor.

> Para tu comunidad



Hasta 100% de financiación.



Ahorro desde el primer día.



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

**900 40 20 20**

[www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades](http://www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades)  
[eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com](mailto:eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com)

\* Porcentaje de ahorro calculado en base a la mejora del rendimiento de la renovación de la caldera y el ahorro en el precio del combustible debido al cambio de gasóleo por gas natural. El porcentaje de ahorro final dependerá de la situación actual de la instalación del cliente.

“En los supuestos en los que la instalación de un ascensor en un edificio que carece de este y que resulta necesario para la **habitabilidad** del inmueble, constituya un **servicio o mejora exigible**, la cual incrementa el valor del edificio en su conjunto y redundando en beneficio de todos los copropietarios, **todos los comuneros** tienen la obligación de **contribuir** a los mismos sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias haya de interpretarse como exoneración del deber de contribuir a los gastos de instalación de ascensor”.

## ¿CAMBIA LA DOCTRINA?

La **Audiencia Provincial**, en la sentencia que estoy comentando, interpreta que esta doctrina ha cambiado después de la sentencia de 23 de diciembre de 2014:

“Pero esta doctrina mantenida durante muchos años **ha cambiado** a raíz de la sentencia a la que tantas veces nos referimos de 23/12/2014. Siguiendo lo marcado por el art. 5 LPH ya no sólo se fija para el pago de la derrama en la superficie, sino también tiene en **consideración** el **emplazamiento interior o exterior**, su situación y **el uso** que racionalmente se va a efectuar de los servicios o elementos comunes.

En base a todo ello permite que una Comunidad de Propietarios distribuya los gastos de instalación del ascensor “ex novo” con un **coeficiente** de acuerdo con las **diferentes alturas**, pues la revalorización de los pisos va a estar en relación directa con ello.

De acuerdo con esta doctrina tenemos que tener en cuenta que el local comercial del actor en nada se beneficia de la instalación del nuevo ascensor. El incremento del valor del edificio no alcanza a su local. Es imposible que pueda utilizar el ascensor. El local no tiene comunicación interior con el portal de la comunidad. **La revalorización del local** no se ve alterada en nada con la instalación del ascensor”. – Sentencia número 278/2015, de 9 de diciembre-.

En este caso la Comunidad de Propietarios ha decidido instalar un ascensor para el servicio de los vecinos y **acordando** que el pago de los **gastos** de instalación no se haga de acuerdo con el coeficiente que tiene señalado cada uno de los copropietarios, sino que se **distribuyan** de los gastos de acuerdo con un **coeficiente ponderado** para las viviendas **excluyendo** del pago al propietario del local comercial que ocupa los bajos del edificio el cual tiene un coeficiente del 24 % de cuota de participación.

## EXONERACIÓN LOCALES

El recurrente está conforme con la instalación del ascensor, pero quiere que cada copropietario contribuya con el coeficiente que se asignó a cada piso en el momento de la Constitución del Edificio en Régimen de Propiedad Horizontal.

La postura de la Audiencia Provincial se condensa en los siguientes fundamentos jurídicos.

### “3.5 Cambio de criterio del TS.

Sin embargo, entendemos que el propio TS ha cambiado éste criterio en su sentencia de Pleno de 23/12/2014. En esa ocasión una comunidad tomó el acuerdo y el TS estuvo conforme con que los **gastos de instalación de un ascensor “ex novo”** fueran pagados **no de acuerdo con el coeficiente** que cada copropietario tenía asignado en Escritura de Propiedad Horizontal, **sino que cada planta pagara de acuerdo con su altura**.

En la propia resolución “Se declara como doctrina jurisprudencial que para la adopción de acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, aunque impliquen modificación del título constitutivo, o los estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo principal de instalación del ascensor”, doctrina que ya había aplicado con anterioridad en otras resoluciones -TS 7/11/2011, 18/12/2008 y 17/09/3010 entre otras-.

De acuerdo con ésta doctrina la Comunidad hace una extensión de su mayoría para la construcción del ascensor al pago del mismo.

Esta doctrina ya ha sido aplicada por la **AP de Valladolid**, Sección 3, en nuestra reciente sentencia de 10/11/2015 -Rollo 228/15-. En dicha resolución indicábamos que el **local comercial**, planta baja, y destinado comercialmente a **garaje**, **no debía** contribuir con el **coeficiente** que tenía asignado a la instalación del ascensor, indicando que era la **Comunidad**, de acuerdo con su libre criterio, la que **debería fijar** los parámetros en la contribución del local en los gastos de instalación e instá-bamos a la Comunidad de Propietarios que lo hiciera con otros parámetros que no lesionasen los derechos de tal propietario.

### **3.6 Parámetro que adoptó la Comunidad para eximir de la contribución a los gastos al local comercial.**

Según se indica en la Junta de Propietarios celebrada para la determinación de la contribución de gastos para la instalación del ascensor se **cambió** la aplicación del **coeficiente** por el parámetro del **uso**, y entendiendo que el **local comercial** no te-

nía salida a los **portales** y estaba exento de contribuir a los gastos de **sostenimiento de escaleras y portales**, se le **exoneró** de los gastos de **instalación** del ascensor. Éste Tribunal entiende que la Comunidad en uso de su soberanía ha decidido por la mayoría adecuada adoptar ésta decisión que nosotros respetamos, entendiendo que el parámetro acordado para la exoneración es conforme.

¿Ha cambiado la doctrina judicial referida a la participación de los locales comerciales en los gastos de instalación de un ascensor que no puedan utilizar? ¿Los acuerdos que establezcan la participación de aquellos locales que no puedan utilizar el ascensor serán calificados como lesivos?

**Estaremos atentos** ●

**NOTA: Opinión de Vicente Magro Servet en el artículo “¿Cómo adoptar acuerdos para instalar ascensores? ¿Quién paga los gastos? ¿Cómo exonerarse? Discapitados y ascensores. Nuevos criterios” publicado en El Derecho.**



## **Gastos de instalación de ascensor**

A nivel dialéctico es posible establecer las siguientes reglas en lo que se refiere a la contribución de los locales a la instalación del ascensor:

- Si en los estatutos se hace mención a que se excluye del pago de gastos de ascensor a los titulares de locales por no uso o la razón que sea, se incluye la exención del pago de gastos ordinarios y extraordinarios. Ello conlleva que no pagarán los titulares de locales los gastos de sustitución de ascensor por otro nuevo además del mantenimiento y conservación. -STS 18 de noviembre 2009-.
- No obstante, con este acuerdo sí que pagarían los gastos de instalación de un ascensor si no había antes uno ya instalado. -STS 20 de octubre de 2010-. No les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble; es decir, de uno nuevo.
- En cualquier caso, si nada se dice en estatutos para aprobar exención del pago de gastos, hace falta unanimidad.

**Especializada en Administradores de Fincas.**

### **BENEFICIOS DESPACHO**

**1ª Comercializadora.  
2ª Asesoramiento.  
3ª Formación.**

### **OFICINA ONLINE**

**Accede con sola clave a todas sus contratos, facturas y modificaciones.**



### **OBJETIVO CC.PP**

**Reducir el Importe del Recibo de la Luz.**

**Princesa 2, 28008 Madrid**

**Telf.: 900 901 059**

**Email: [comercial@watium.es](mailto:comercial@watium.es)**

**OPERATIVA ÁGIL Y SENCILLA.  
Contabilización en Automático de las Facturas**

### **VALOR AÑADIDO**

- **Calidad de Servicio**
- **Atención Personalizada**

### **VENTAJAS**

- **Precios Competitivos, durante de 12 meses.**
- **Gestionar con la distribuidora (altas, bajas, reclamaciones, modificación de potencia).**

# ESPECIAL

---

## Cinco pasos para planificar una Auditoría Energética

---



**Desde el 13 de Febrero de 2016 ya se dispone de legislación sobre eficiencia energética, adaptada a la normativa europea y dentro del marco de crecimiento sostenible para el 2020. Se trata del RD 56/2016, un documento que regula, entre otros aspectos, las auditorías energéticas, su alcance y ámbito de aplicación, así como los requisitos para alcanzar la acreditación para actuar como auditor energético.**

---

PAULA SERRANO YUSTE

Arquitecta

**E**l objetivo de la **Directiva 2012/27/UE**, tras puesta a este RD de eficiencia energética, consiste en crear un marco para fomentar la eficiencia energética dentro de la UE y establecer acciones concretas para alcanzar el considerable potencial de ahorro de energía no realizado todavía.

En este sentido, el **Real Decreto 56/2016** sobre auditorías energéticas, transpone parte de esta Directiva y pretende fomentar el impulso y la promoción de un conjunto de actuaciones que contribuyan a cinco aspectos fundamentales:

1. El **ahorro** en el consumo de la energía primaria.
2. La **mejora de la eficiencia energética**.
3. A **optimizar la demanda energética** de la instalación, equipos o sistemas consumidores de energía.

---

“La organización es imprescindible para optimizar el rendimiento de las instalaciones en un edificio”

---

4. Disponer de un número suficiente de **profesionales competentes y fiables**.
5. Profundizar en el desarrollo del mercado de los **servicios energéticos**.

El capítulo II de este RD se centra en la auditoría energética y contiene su ámbito de aplicación, su regulación y su alcance. También especifica los criterios mínimos y requisitos que se debe cumplir para conseguir la calificación de auditor energético. Y por último, este capítulo también menciona la creación de un registro administrativo para las auditorías energéticas y el procedimiento de inspección en su realización.

## PLANIFICACIÓN DE UNA AUDITORÍA ENERGÉTICA DE EDIFICIO

La organización es imprescindible para optimizar el rendimiento de las instalaciones en un edificio: primero porque es necesario tener un conocimiento claro y preciso del estado real de las mismas, y segundo porque a partir de aquí se podrán proponer las medidas de mejora más adecuadas.

Estos serán los objetivos principales para planificar en 5 pasos la auditoría:

- **Garantizar la integridad de la auditoría energética a través de un estudio preciso.**
- **Garantizar la viabilidad económica mediante un coste mínimo.**
- Garantizar la **viabilidad técnica** mediante tiempos de ejecución ajustados.

# CONCEPTOS BÁSICOS EN UNA AUDITORÍA ENERGÉTICA

**Ahorro de energía.** Es la cantidad de energía ahorrada, determinada mediante medición y/o estimación del consumo antes y después de la aplicación de una o más medidas de mejora de la eficiencia energética, teniendo en cuenta al mismo tiempo la normalización de las condiciones externas que influyen en el consumo de energía. **RD 56/2016 artículo 1.**

**Auditor energético.** Persona física con capacidad personal y técnica demostrada y competencia para llevar a cabo una auditoría energética. **RD 56/2016 artículo 1.**

**Auditoría energética.** Todo procedimiento sistemático destinado a obtener conocimientos adecuados del perfil de consumo de energía existente de un edificio o grupo de edificios, de una instalación u operación industrial o comercial, o de un servicio privado o público, así como para determinar y cuantificar las posibilidades de ahorro de energía a un coste eficiente e informar al respecto. En el caso del transporte, la auditoría energética sólo se referirá al transporte vinculado a la actividad de la empresa. **RD 56/2016 artículo 1.**

**Consumo de energía.** Gasto medible de energía utilizada por las actividades de una organización o parte de ella.

**Energía.** Todas las formas de productos energéticos, combustibles, calor, energía renovable, electricidad, o cualquier forma de energía, según se definen en el artículo 2, letra d), del Reglamento (CE) nº 1099/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de octubre de 2008, relativo a las estadísticas sobre energía. **RD 56/2016 artículo 1.**

**Combustibles.** Existen diferentes combustibles y conocer las características de cada uno es fundamental: poder calorífico inferior y superior, coefi-

cientes de paso a cantidad de emisiones de CO<sub>2</sub>, a energía final y a energía primaria.

**Unidades de medida.** Por lo general utilizaremos unidades de medida del **Sistema Internacional (SI)**: metro, Kg, segundo, ampere, newton, watt, lumen, etc.; de uso cotidiano en la mayoría de los países y adoptado en todas las ramas de la ciencia a escala mundial. El **Sistema Imperial (IP)** es el sistema utilizado en países anglosajones, por lo que las unidades serán diferentes: libra, milla, pie, pulgada, galón, etc.

**Eficiencia energética.** La relación entre la producción de un rendimiento, servicio, bien o energía y el gasto de energía. **RD 56/2016 artículo 1.**

**Mejora de la eficiencia energética.** El aumento de eficiencia energética como resultado de cambios tecnológicos, de comportamiento y/o económicos. **RD 56/2016 artículo 1.**

**Proveedor de servicios energéticos.** Toda persona física o jurídica que presta servicios energéticos o aplica otras medidas de mejora de la eficiencia energética en la instalación o los locales de un cliente final, de acuerdo con la normativa vigente. **RD 56/2016 artículo 1.**

**Servicio energético.** El beneficio físico, la utilidad o el bien, derivados de la combinación de una energía con una tecnología energética eficiente o con una acción, que pueda incluir las operaciones, el mantenimiento y el control necesarios para prestar el servicio, el cual se prestará con arreglo a un contrato y que, en circunstancias normales,

---

●

“Organizar una reunión con el cliente para explicarle los objetivos generales y resultados esperados de una auditoría”

---

●

---

“Calcular el ahorro energético, y por tanto económico, específico de cada medida propuesta para la mejora del comportamiento energético del edificio auditado”

---

haya demostrado conseguir una mejora de la eficiencia energética o un ahorro de energía primaria verificable y medible o estimable. **RD 56/2016 artículo 1.**

## PASOS PARA PLANIFICAR UNA AUDITORÍA ENERGÉTICA

Los cinco pasos fundamentales en una auditoría energética de edificio son:

### • Alcance del trabajo

El encargo de una auditoría energética puede iniciarse bien porque la solicita directamente el cliente, o bien porque ha sido propuesta por un auditor. El primer paso consiste en conocer cuáles son las **necesidades del cliente**, qué espera conseguir con el servicio de auditoría energética, y sobre todo cuáles son sus **objetivos**. Es lo que se conoce como los **requisitos del servicio** –de proyecto- **del propietario**, que formarán parte de la hoja de ruta del estudio necesario para establecer el alcance del trabajo encargado.

### • Trabajos previos

De manera previa a la visita a las instalaciones, se deberá realizar una serie de trabajos previos cuyo objetivo consiste en facilitar la posterior toma de datos. Para ello se puede programar **una visita previa** que incluyan las siguientes tareas:

1. **Hablar con el cliente.** Organizar una reunión

para explicarle los objetivos generales y resultados esperados de una auditoría.

2. **Solicitar información.** Se trata de recopilar la **información previa** que sea necesaria, incluso para realizar la **oferta económica** por los servicios que se vayan a prestar:

2.1. **Datos generales** del cliente y del edificio a auditar.

2.2. **Requisitos del cliente**, sus necesidades y objetivos.

2.3. **Zona climática** donde se localiza el edificio y entorno inmediato.

2.4. **Proyecto del edificio** tanto de su construcción como de reformas, rehabilitaciones o ampliaciones que se hayan realizado. Documentación escrita y gráfica.

2.5. Dentro de la **documentación gráfica** toda la información posible sobre composición de la envolvente térmica, instalaciones eléctricas, de fontanería, de climatización, etc.; en resumen planos de construcción y de instalaciones.

2.6. **Esquemas de principio** de los sistemas de calefacción, ventilación, aire acondicionado, agua caliente sanitaria y refrigeración.

2.7. Listado de **equipos** instalados y características técnicas de dichos equipos.

2.8. **Certificados de mediciones** anteriores de rendimientos de equipos e **informes de inspecciones periódicas**.

2.9. **Facturas** de los diferentes consumos energéticos (histórico).

3. **Solicitud de acreditaciones y permisos de acceso** para realizar el trabajo de toma de datos in situ, durante las visitas acordadas.

4. **Establecer modo de comunicación con el cliente**, bien directamente o bien a través de una persona que le represente. Dicha persona de contacto debería ser alguien encargado del mantenimiento del edificio si existiera.

5. **Coordinar las visitas:** horarios y persona de contacto.



## • Toma de datos

Después de los trabajos previos realizados, el auditor tendrá una idea más precisa del estado actual del edificio y de sus instalaciones, que le permitirá confeccionar el planning de los trabajos de campo de manera más efectiva.

Por otro lado, toda planificación para la toma de datos en una auditoría energética implica una serie de **tareas habituales**:

1. **Confirmación** in situ de la información recopilada de manera previa.
2. Toma de **datos adicionales**.
3. **Mediciones** con **equipos y aparatos** específicos.
4. Cumplimentación in situ de la auditoría de acuerdo a **formularios guía** que garantice que se toman todos los datos necesarios.
5. **Planificar** las mediciones en función del tipo de instalaciones, horarios de operación y ocupación, actividades que se desarrollen, etc.. Esta tarea implica preparar y programar los equipos de medida y la duración de las mediciones.

## • Análisis

Durante esta fase de análisis se realizará el **estudio** de las **mediciones de consumo** anotadas y registradas, de las **facturas** de consumo energético y de los **indicadores energéticos**.

**1.- Mediciones de consumo.** Los consumos medidos se pueden tratar mediante programas informáticos específicos o bien mediante hojas de cálculo. Dichas mediciones permiten al auditor realizar los **cálculos necesarios**: cómo es la curva del consumo eléctrico a lo largo de un periodo de tiempo, cómo se distribuye el consumo entre las diferentes demandas o instalaciones, si se producen comportamientos atípicos, etc..

**2.- Facturas.** El auditor realizará una **comparación** entre la facturación de los diferentes consumos y las mediciones realizadas. También estudiará las **condiciones contractuales** por cada tipo de suministro energético e identificará las más ventajosas.

**3.- Indicadores energéticos.** El auditor puede **comparar el edificio auditado con otros edificios similares** a partir de estos indicadores. Este ejercicio de comparación permite al auditor **conocer el estado actual** del edificio auditado. Los indicadores más habituales son por un lado los que hacen referencia a **parámetros del propio edificio** como la ocupación máxima, la superficie total del edificio, el número de horas de funcionamiento, las potencias totales instaladas para cada tipo de sistema, el consumo total de cada tipo de energía, etc.. Por otro lado, el auditor también deberá calcular una serie de **indicadores que le permitan comparar su edificio con otros edificios similares**: potencia y consumo por unidad de superficie, consumo para cada tipo de actividad, etc.

## • Propuesta de medidas de mejora y análisis económico

Consiste en materializar todo lo anterior en el informe final que entregará a su cliente. Una vez el auditor conoce el estado real del comportamiento energético del edificio deberá **identificar las medidas de mejora** más adecuadas desde el punto de vista técnico y económico. Como lo técnico lleva a lo económico, el auditor tendrá que incluir las siguientes tareas:

1. Realizar una **descripción detallada** de cada una de las medidas de mejora propuestas. Puede ser una breve memoria descriptiva o bien un ante-proyecto. El auditor tendrá que tener en cuenta las limitaciones técnicas para elegir la medida más adecuada: espacio disponible, características propias del edificio y de sus instalaciones, aspectos ambientales, presencia de los usuarios, actividades que se deban interrumpir durante la ejecución de las mejoras, etc..

2. Realizar una **valoración económica** de las medidas anteriormente descritas, teniendo en cuenta el coste por la sustitución y/o mejora de equipos e instalaciones, de la mano de obra y del material necesario, de licencias y honorarios técnicos, etc..
3. Calcular el **ahorro energético**, y por tanto económico, específico de cada medida propuesta para la mejora del comportamiento energético del edificio auditado. En este cálculo es necesario tener en cuenta no sólo los consumos energéticos antes y después de la reforma, sino también otros costes de explotación como puede ser el coste de mantenimiento.
4. Analizar la **viabilidad de la inversión**, a partir del coste total de las medidas de mejora y teniendo en cuenta el ahorro económico conseguido mediante la ejecución de dichas mejoras.
5. **Redactar el informe final**, para entregarlo posteriormente al cliente y que incluirá los cuatro apartados anteriores.



## Obligatoriedad de la instalación de contadores de calefacción, agua caliente sanitaria y refrigeración

**Fuentes del Ministerio de Industria recuerdan que esta obligatoriedad está recogida en la Directiva Europea y la trasposición total debería aprobarse a lo largo de 2016.**

El Gobierno en funciones ha aprobado el pasado 13 de febrero, el **Real Decreto 56/2016**, de 12 de febrero, por el que se transpone parcialmente la Directiva **2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo**, de 25 de octubre de 2012, relativa a la **eficiencia energética**. Este Decreto ha introducido la regulación en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía, sin que se haya incluido la obligación de contar con sistemas de medición individual de consumo en las calefacciones centrales.

Realizada la consulta pertinente, el Ministerio de Industria prevé que a lo **largo del año se complete la trasposición de la Directiva**, y al respecto ha informado que “queda solo pendiente la trasposición de la obligación de instalación de contadores de calefacción, agua caliente sanitaria y refrigeración. Esta obligación sí estaba recogida en el borrador de Real Decreto de junio de 2015, que fue sometido a trámite de aprobación por parte del Consejo de Ministros. No obstante, dado el impacto económico que dicha obligación puede suponer a los consumidores, en especial a aquellos más vulnerables, surgieron discrepancias entre los distintos departamentos ministeriales en relación con la oportunidad de su aprobación. En cualquier caso, al tratarse de una obligación recogida en una Directiva Europea, el **Estado Español** tiene la **obligación de trasponerla** para que los **consumidores españoles tengan la citada obligación**. En este sentido, le informo que desde este Ministerio se está trabajando en la redacción de esta normativa, que será aprobada tan pronto como exista consenso y las circunstancias actuales lo permitan.”

**Fuente: CGCAFE**



**REPARTIDOR DE COSTES  
DE CALEFACCIÓN:**

**ONDAS**

**Individualice  
los gastos  
de  
calefacción**



- ◆ Fabricado según norma UNE-EN 834
- ◆ Certificado por laboratorios independientes.

**Fácil Instalación  
Sin obras  
Lectura Vía Radio**

**NUEVAS AYUDAS A LA INSTALACIÓN DE LOS  
REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN:**

Más información en:

[www.gomezcontadores.com](http://www.gomezcontadores.com)



CERTIFICACIÓN Acreditada por ENAC



CERTIFICACIÓN Acreditada por ENAC

**Solicite presupuesto e información  
sin compromiso alguno:**

**Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097**





## La “buena” cultura conduce al éxito

La importancia de una cultura nítida y fuerte es un claro signo de identidad ante comunidades y públicos relacionados, máxime cuando un profesional presta sus servicios basados en la interacción personal. En el contacto de un cliente con cualquier empleado se percibirá la conducta de este último como el comportamiento habitual de la empresa. De la experiencia vivida surgirá una impresión sobre la forma en la que se gestiona la entidad y una percepción global de todos sus miembros.

---

ANA GUTIÉRREZ BALLESTEROS  
Periodista

---

“En la “dinámica cultural” se plasman los valores compartidos, las relaciones interpersonales y de liderazgo y la identificación de los trabajadores con la filosofía corporativa”

---



**S**i la filosofía corporativa, basada en una misión, una visión y unos valores corporativos, representa lo que la empresa quiere ser, la cultura supondría lo que es realmente. Esta afirmación se concreta en tres palabras del profesor Villafañe: el **somos**, el **pensamos** y el **hacemos**.

Para definir la cultura corporativa, diferentes autores recurren al concepto desarrollado por **Edgard H. Schein** cuando la define como el conjunto de supuestos básicos, entendidos como patrones de pensamiento, creencias, valores y sentimientos, **compartidos** por un grupo y que se aceptan al resolver satisfactoriamente **situaciones difíciles**, enseñándose a los nuevos miembros como una forma de

---

“La cultura es una serie de “códigos compartidos” que se crean con la conjunción de las normas formales y los valores establecidos por la filosofía corporativa”

---

percibir y pensar en relación con esos problemas. **Paul Capriotti** va más allá, afirmando que es un “**sistema de conocimiento**”, basado en esos supuestos básicos y con el que es posible construir unas normas de **comportamiento** establecidas. Añade, además, que la cultura es una serie de “**códigos compartidos**” que se crean con la conjunción de las normas formales y los valores establecidos por la filosofía corporativa.

Existen dos tipos de cultura, una fuerte, en la que el grupo actúa de forma cohesionada y otra débil, en la que las formas de actuación deben normativizarse por parte de la dirección, ante la falta de valores compartidos. En la dinámica grupal que se genera dentro de una entidad, la **cultura** regula las relaciones formales e informales y cumple **funciones** importantes ya que, en palabras de **Villafañe**, transmite el sentido de pertenencia, favorece el acuerdo en la resolución de problemas, crea un **clima laboral positivo**, mejora la motivación para el cumplimiento de tareas y, por tanto, permite **alcanzar** los **objetivos** planteados de una forma más rápida. A nivel directivo, facilita la delegación y una mayor flexibilidad en la creación de grupos de trabajo.

# GESTIÓN DE LA CULTURA CORPORATIVA

Dentro de las políticas de recursos humanos, es imprescindible contemplar cómo ha de **gestionarse** la cultura corporativa. La profesora **Pilar Ortiz García**, miembro de la Cátedra de Empresa Familiar, de la Universidad de Murcia, señala que es una variable más de la **gestión** por procesos, debiéndose aunar la perspectiva operativa creada para todas las actuaciones empresariales con la perspectiva **ética** en la dirección de personas, lo que podría enmarcarse dentro de las teorías de “**dirección por valores**”.

Desde la cúpula de la organización han de activarse los mecanismos necesarios para que los “supuestos básicos” de la **cultura corporativa** coincidan con la **filosofía** establecida y así, como señala **Caprioti**, las actuaciones de todos los **empleados** serán coherentes, **transmitiendo** una imagen que coincida con los **objetivos planteados**. Antes de cualquier actuación correctora sobre la cultura, conviene definir el “**perfil corporativo**” que se desea alcanzar, en base a una serie concreta de variables, que luego serán objeto de análisis de la cultura real de la empresa. La comparación de ambos perfiles – el deseado y el real- permitirán tomar **decisiones** para acometer los cambios necesarios.

Retomando los ensayos publicados por el profesor **Villafañe**, es preciso realizar una auditoría dentro de la organización. Los instrumentos utilizados para realizar este análisis varían en función del tamaño de la empresa, siendo los más comunes para un **despacho profesional**, la entrevista personal, las reuniones o grupos de trabajo y las encuestas, entre otros, pudiéndose hacer extensivo algún tipo de **consulta** a los **públicos** con los que la compañía se relaciona.

Como esquema de trabajo para realizar ambos perfiles, siguiendo con el método de este último autor, han de considerarse tres tipos de variables a estudio, comenzando por los “valores predominantes”

---

“Su puesta en marcha ha de poner de manifiesto la voluntad de cambio por parte del equipo directivo y canalizar diferentes informaciones, asegurándose que son de utilidad para todos los miembros de la organización”

---

o ideológicos, como son las relaciones dentro del organigrama, la **eficacia profesional**, la forma de valorar e **incentivar a los empleados** o la forma y plazo establecidos para la resolución de problemas.

La segunda variable que estipula este profesor sería la “**orientación estratégica**”, que se define al establecer metas empresariales y que distingue a la organización de entre todas las ofertas de servicios puestas en el mercado por otros despachos profesionales. Esta variable se concretaría en función de unas características determinadas, como son, la orientación hacia la satisfacción del cliente; la orientación hacia los **recursos humanos**, contemplados como el principal activo empresarial; la orientación hacia los resultados que se obtienen a través de la planificación, el control y el cumplimiento de plazos establecidos; **la orientación al control de costes**; la orientación a la **innovación**, con predisposición a los cambios que mejoren la calidad y los procesos, o hacia la tecnología y la orientación hacia la empresa, en la que se valora el trabajo en equipo y la lealtad.

La tercera variable, **Villafañe** la define como “**dinámica cultural**”, refiriéndose a las manifestaciones cotidianas, en las que se plasman los valores compartidos, las **relaciones interpersonales** y de liderazgo y la identificación de los trabajadores con la filosofía corporativa.

En la medición de estos “inputs” o variables, hay que considerar la influencia de otros factores que, a gran-

des líneas, serían la influencia de los valores culturales aportados por el entorno social en el que se desenvuelven los empleados; las normas, la personalidad del fundador y la evolución desarrollada por el equipo directivo en la toma de decisiones, en el estilo de gestión de los recursos humanos o en las **estrategias frente al mercado**; la evolución histórica de la empresa y sus respuestas ante situaciones de crisis; el comportamiento colectivo de los trabajadores, puesto de manifiesto en ritos, normas y valores; la creación de subculturas y el uso de determinadas jergas, en función de los diferentes perfiles profesionales que confluyen dentro de una entidad; el acatamiento de las normas administrativas; el grado de **implantación** de tecnologías de la **información**, etc.

## INTERVENCIÓN SOBRE LA CULTURA

Para tranquilidad de los equipos gerenciales de

cualquier empresa que acometa intervenciones sobre la cultura corporativa, **Villafañe** señala que los **proyectos más ambiciosos** se producen en la creación de **nuevos negocios** o en la **absorción o fusión de dos o más firmas profesionales**. Tras la realización de un diagnóstico inicial, lo más habitual es concretar un **plan** que corrija las **pequeñas desviaciones** sobre el perfil corporativo ideado al principio de la investigación.

La redacción de dicho plan debe ser planteada con **objetivos medibles**, con un grado de cumplimiento a medio y largo plazo. Su puesta en marcha ha de poner de manifiesto la **voluntad de cambio** por parte del equipo directivo y canalizar diferentes informaciones, asegurándose que son de utilidad para todos los miembros de la organización. Por último, **Capriotti** propone la creación de equipos de trabajo que desarrollen las diferentes líneas estratégicas del plan, las actuaciones y la consecución de **objetivos** ●



**ROLLORE PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis

# EL MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS PUERTAS DE SU COMUNIDAD EN LAS MEJORES MANOS.

**MÁS DE 30 AÑOS ABRIENDO LAS PUERTAS AL FUTURO.**

**Servicios:**

- Venta e instalación de todo tipo de puertas (industriales, residenciales, comerciales y peatonales) y barreras electrohidráulicas.
- Mantenimiento y revisión de puertas automáticas.
- Reparación y sustitución de piezas sujetas a desgaste.
- Adaptaciones a la normativa de puertas ya instaladas.

**TELÉFONO A SU SERVICIO 24 HORAS**  
**902 42 52 62**





# Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*



# 902 808 268

[www.seguroscgcafe.com](http://www.seguroscgcafe.com)

Ponemos a tu disposición un **teléfono único** y una plataforma tecnológica que permite a todos los **administradores de fincas colegiados**, de una manera sencilla, solicitar información y asesoramiento de los seguros que afectan a tu actividad: Responsabilidad Civil Profesional, Caución, Defensa jurídica....

*Unidos por ti, unidos para ti.*

“**por su forma de hacer**”. Si eres una segunda generación en esta profesión y un **incomprendido** por parte de tu padre o creador de la empresa, no te preocupes, aprenderá muy pronto que lo que estas proponiendo de “**innovar**” es una **necesidad** y que los tiempos han cambiado. Avancemos todos **juntos** y permitamos que las nuevas **generaciones** impulsen esta profesión en un momento muy **decisivo** para nosotros.

## COMUNICAR BIEN, UNA REVOLUCIÓN

Durante mucho años nos hemos esforzado es ser los mejores, sin pensar que nuestra **primera prioridad** deben de ser nuestros **clientes**, a quienes nos debemos y de quienes vivimos, y que su felicidad debe ser nuestro principal objetivo, y que el “**egoísmo profesional**” debe dejar paso a la **comunicación**, algo en lo que últimamente venimos fallando. Ya no vale con hacer las cosas, es mucho más importante, además, comunicarlas a tiempo y en la forma adecuada.

Tenemos que aprender de aquellos que, en estos momentos, han sabido aprovechar esta etapa de transición del **ciclo** y **crecer** y tener mucho **éxito**. Son personajes públicos dueños de empresas muy exitosas -Zara, Ikea, Mercadona, Amazon, Apple- y que nos servirán de guía para saber lo que hacer y lo que no hacer. En **Eureka** los hemos tomado como referencia en todo aquello **aplicable** en la administración de fincas.

No se trata de una evolución de nuestra profesión, se trata de una **revolución**. En nuestros ritos diarios hacemos las cosas muchas veces porque siempre se han hecho así, pero es el momento de reflexionar y empezar desde **cero** a decidir y ofrecer lo que realmente quieren nuestros clientes: **el mejor servicio al precio más económico posible**. A los pobres les gusta comprar barato y a los ricos ahorrar cuando compran y, por eso, pese a llevar ropas buenas, suelen comprar después en tiendas de chinos.

## “MIOPIA EMPRESARIAL”

La **habilidad social** de un Administrador de Fincas supone el **85% de su éxito**, que sumado a su formación e información alcanzará la **excelencia**. Por eso hemos detectado las prioridades a las que debemos dirigirnos para no solo ser los mejores, sino ser **únicos**.

Nuestro día a día, tan extenso en horarios y trabajo, nos lleva a una fatiga continua que desemboca, profesionalmente, en una “**miopía empresarial**” que nos impide hacer una pausa y reflexionar sobre lo que hacemos, eso si antes no tenemos alguna dolencia médica causada por el estrés crónico.

¿Sabes cuáles son los atributos para **elegir** a un Administrador de Fincas? ¿Sabes que no son los mismos para **renovarlo** en el cargo? Y, ¿por que? Porque prestamos un servicio **intangible**, donde al principio nuestros honorarios juegan una papel muy importante, siendo determinante en casi el **80% de los casos**. Pero, sin embargo, para **renovarnos** en el cargo pasa a un segundo término, ya que la **confianza**, la **calidad** y el **servicio** son los determinantes. Déjame entrar, déjame que te demuestre lo bueno que soy y no querrás que me marche.

## INSPIRACIÓN Y TRANSPIRACIÓN

Tenemos una profesión donde el 1% es **inspiración** y el 99% **transpiración** y, por eso, un trabajo bien hecho suele llevar a un **reconocimiento profesional**, solo traicionado por las situaciones injustas donde otras circunstancias -como la enemistad, enfrentamiento, etc.-, no respetan al buen profesional.

Vivimos a diario jornadas muy largas que terminan justamente con la celebración de nuestras juntas generales, después de un gran esfuerzo a lo largo de todo el día y en condiciones poco propicias, en algunos casos, para **reunirse**, llegando, a veces, a

acuerdos acordes al **entorno** y no a las verdaderas **necesidades** de las comunidades.

La Junta debería ser el momento culminante del Administrador de Fincas para mostrar su “**buen hacer**” a lo largo del año, pero sus **horarios, lugares** y otras prioridades impiden disfrutar del momento. Todo esto nos lleva a una **enfermedad profesional** de nuestro sector, el **stress**, que, al igual que una cuerda de violín, si la tensión es excesiva, comienza a sonar mal y termina por romperse. El stress envejece, deprime y llega a matar.

## NO ME LO DIGAS, CUÉNTAMELO

Hemos vivido una administración, en el pasado, que se caracterizaba por ser **episódica** y **reactiva**, que hoy no se sustenta y precisa ser **continua** y **proactiva** para estar a la altura de lo que nuestros clientes necesitan y nos exigen. O cambiamos el chip o nos cambian.

Hemos descubierto que lo que algunos profesionales consideran una gran diferenciación, mandando **muchísima información** contable y escrita a sus comuneros, otros lo definen como **innecesario** y consideran como lo mejor es recibir la información **relevante** en la forma **gráfica** posible, y por el medio de comunicación más **directo**. Muchas veces no sabemos que un cliente está insatisfecho hasta que lo hemos perdido totalmente, por eso la **info-grafía** es parte ya de nuestro presente. “...No me lo digas, cuéntamelo...”.

En la **convocatoria** que reproducimos puedes ver una nueva versión de convocatoria, acorde a todo lo que hemos hablado, preparada para los **nativos digitales** que muestra, de forma **gráfica**, la **información relevante**, mínima en cumplimiento de la ley y producto del estudio de más de **200 convocatorias** que nos han mostrado la gran diversidad de modelos que utilizamos, como **costumbre**, y sin ninguna base racional en su confección, que no sea el copiar simplemente de otra que nos gusta más.

Dicha convocatoria, con todos sus requisitos legales, está preparada para ser remitida directamente como **email, whatsapp** o **cartel**, entre otros. Si tenemos que definirla con una palabra, podríamos decir “**simple**”, y con ello recordar que empresas como Amazon y Apple son hoy una fortuna gracias a esa maravillosa palabra. Y la pregunta es: **¿Por qué nosotros no?**

## SE TERMINA EL TIEMPO

Ahora tenemos que analizar, en igual forma, nuestras **actas** de juntas generales, que estoy seguro que, sin perder ningún rigor en su contenido y trascendencia, se pueden hacer mucho más agradables, deseables para nuestros clientes y, sobre todo, **diferenciables**. Una imagen vale más que mil palabras.

Y no digamos de esas **circulares** que mandamos con información a nuestros clientes y donde predomina el **texto** y no las **info-grafías**, y no las hace agradables para que nuestros clientes se sientan contentos de recibir **información** que precisarán en algún momento, pero no recordaran al no haberles atraído. Transcurre un año y nuestras comunicaciones con nuestros clientes tienen que ser el momento mas apropiado para **apasionarlos** y **demostrarles** que no solo estamos haciendo nuestra trabajo, sino que, además, lo estamos haciendo muy **profesionalmente**.

Desde hace tiempo, los filósofos sostienen que el sentimiento de admiración une a las personas y favorece al grupo, y por eso, qué mejor admiración a los líderes de este siglo que se nos vea como una profesión **fuerte, actual, adaptada** a las nuevas necesidades y, sobre todo, **necesaria**.

No quiero terminar este artículo sin hacer una mención repetitiva a la suerte que tenemos los que nos dedicamos a administrar fincas con **pasión** y **esfuerzo** y dejar constancia que no pretendo hoy tener respuestas al gran cambio de **ciclo** que estamos viviendo, pero sí que debemos empezar a buscarlas porque se nos termina el **tiempo** ●



## Devolución de la fianza en el alquiler

El plazo de devolución de la fianza en el alquiler viene recogida, de manera indirecta, en el art. 36. 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU 29/1994-, al disponer que el importe de la fianza que se entregó al dueño de la vivienda o local de negocio cuando se firmó el contrato de arrendamiento deberá serle restituida al arrendatario al finalizar el contrato de alquiler, devengando el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES  
Abogado

**E**n la Ley no se establece de manera clara y diáfana el plazo de la devolución de la fianza del alquiler, solo “indirectamente” se deduce que, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves, el importe de la fianza devengará el interés legal. El **interés legal del dinero para 2016** está fijado en el **3,00% anual**.



No obstante, algunos Tribunales entienden que la devolución de la fianza debe producirse en el mismo momento de la entrega de las llaves sin esperar el mes. Sirva como ejemplo la **Sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña, Santiago de Compostela -Sección 6ª- de fecha 11.09.2015:**

” Entiende la arrendadora que el artículo 36 establece un plazo legal de un mes para devolver el saldo de la fianza desde la entrega de las llaves y por tanto, la deuda no era líquida, vencida ni exigible. Debe recordarse que el artículo 36 LAU , en su párrafo cuarto, establece que “El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución”.

Este Tribunal comparte la interpretación que realiza la juzgadora de instancia. **La norma que se acaba de transcribir no concede al arrendador el plazo de un mes para devolver la fianza.** Sobre este extremo lo que dice es que deberá ser restituida “al final del arriendo”, esto es, cuando se termina la relación arrendaticia y no dentro del

mes siguiente al final del arriendo, como interpreta la apelante.

Por tanto, el precepto invocado por la apelante lo que regula es el momento en que el arrendador incurre en mora, **pero la obligación de entregar la fianza surge desde que finaliza el arriendo.”**

## ¿CUÁNDO SE DEVUELVE LA FIANZA?

Dicho lo anterior, la devolución de la fianza se producirá siempre que no aparezcan **desperfectos** en la vivienda imputables al inquilino, ya que una de las finalidades que tiene la entrega de la fianza es responder de los daños que aparezcan en el inmueble cuando termina el arrendamiento. El **inquilino no responderá** de los deterioros cuando se deban a un **uso normal** de la vivienda o local de negocio.

Con independencia de la anterior sentencia, transcurrido **un mes** desde la entrega de las llaves -posesión del inmueble-, el arrendador deberá abonar intereses siempre que el arrendador no

venga autorizado a retener la suma constituida como fianza por la existencia de **desperfectos en la vivienda o mobiliario**. En ese plazo del mes, el dueño de la vivienda o local de negocio debe hacer las **comprobaciones necesarias** -informes técnicos, fotografías, etc.-, para asegurarse de que la finca no tiene daños y proceder en su caso a la **liquidación si se adeudan rentas o cantidades asimiladas** como recibos de luz, agua, o comunidad de propietarios, entre otras.

Mi consejo es que, transcurrido un mes como plazo de devolución de la fianza en el alquiler sin que el dueño se haya pronunciado al respecto, es decir, que no haya comunicado la existencia de desperfectos imputables al inquilino o compensación de algún gasto, el **arrendatario** debe reclamarle la **fianza verbalmente** y si se opone o no responde, enviarle un burofax en tal sentido. Si tampoco la devuelve con este requerimiento, deberá iniciar un procedimiento judicial para reclamársela.

## ¿QUÉ IMPORTE EXIGE LA LEY QUE SE ENTREGUE DE FIANZA?

El **artículo 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/94** dispone que a la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a:

- **Una mensualidad** de renta en el arrendamiento de **viviendas**.
- **Dos mensualidades** de renta en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda -ejemplo: los **locales de negocio**-.

## FINALIDAD DE LA FIANZA

Esta cantidad ha de ser depositada por el **arrendador** en la Comunidad Autónoma correspondiente. Si no lo hace, estará sujeto a una serie de **sanciones** reguladas por cada Comunidad Autónoma.

Sobre esta cuestión, sólo indicar que además de esta cantidad que como fianza ha de depositarse en la Comunidad Autónoma, se puede pactar en el contrato de alquiler otro tipo de **garantías -art. 36.5 LAU-** como por ejemplo se puede exigir que el inquilino entregue **tres mensualidades** de renta o que afiance mediante un aval bancario. Estas cantidades que se exigen como garantías no se depositarán en la Comunidad Autónoma correspondiente.

La finalidad principal de la fianza en el alquiler es la de responder de los **daños o desperfectos** imputables al inquilino que aparezcan cuando termina el contrato de arrendamiento. Asimismo, la mayoría de los Juzgados también considera que el importe de la fianza servirá para compensar la obligación de pago de las **rentas o cantidades asimiladas** si el arrendatario debiera alguna cantidad al finalizar el contrato -aunque hay Audiencias Provinciales que no acogen esta tesis-.

Finalizado el contrato, con **entrega de las llaves** y la posesión del inmueble, el arrendador tiene **un mes como plazo de devolución de la fianza** -aunque algunos Tribunales, como la sentencia que hemos visto, consideran que no existe plazo de devolución de la fianza en el alquiler, sino que la fianza se devuelve con la entrega de las llaves-. Transcurrido dicho plazo, el inquilino puede exigirle su importe **más el interés legal de dicha cantidad**.

En la mayoría de estos procedimientos, de cuantía inferior a **2.000 euros**, el inquilino puede actuar sin necesidad de **abogado ni procurador**, aunque evidentemente siempre es recomendable contar con dichos profesionales. El gran problema radica en que al no ser preceptiva la intervención de éstos, aunque el inquilino gane el juicio, no podrá repercutir las costas -honorarios de abogado y procurador- contra el arrendador. Al margen de lo anterior, tanto arrendadores como inquilinos, han de tener en cuenta que pueden derivarse **perjuicios** por no depositar la fianza del alquiler.

# Condena al arrendador por no depositar la fianza

## Sentencia que condena al arrendador al pago de daños y perjuicios por no depositar la fianza del alquiler de vivienda.

Consideraciones más relevantes de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Castellón de fecha 27.11.2015.

**Primero.-** El inquilino interpone una demanda en el Juzgado contra el arrendador **reclamando en concepto de daños y perjuicios** la cantidad de 1.224 euros, cantidad que se corresponde con la **deducción autonómica en el impuesto del IRPF** de los ejercicios 2012 y 2013, que le ha reclamado al inquilino la Agencia Tributaria, en cuanto que uno de los requisitos que se exige para ello, es que la fianza del contrato de arrendamiento conste depositada a favor de la Generalitat Valenciana.

**Segundo.-** El arrendador se opone alegando que si bien es cierto que no ha depositado la fianza del alquiler, **no consta que el inquilino haya agotado todos los procedimientos administrativos** ni que haya recurrido las resoluciones de la Agencia Tributaria en las que le reclama el pago.

**Tercero.-** El **Decreto 333/95 de 3 de noviembre del Gobierno Valenciano**, por el que se regula el régimen de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas en su **artículo 4** establece que: "El arrendador o suministrador deberá efectuar el ingreso del importe de la fianza en cualquiera de las cuentas y entidades financieras que a tal efecto deter-

mine la Consellería de Economía y Hacienda en el plazo máximo de 15 días hábiles siguientes a la celebración del contrato, o al comienzo real del alquiler, suministro o prestación del servicio, si éste fuese anterior a aquella".

**Cuarto.-** Por otra parte la **Ley 13/1997**, de 23 de diciembre, por la que se regula el **tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos en el artículo 4 n)** señala que procederá la deducción por arrendamiento de la vivienda habitual, sobre las cantidades satisfechas en el periodo impositivo: "... 20 por 100, con el límite de 612 euros, si el arrendatario tiene una edad igual o inferior a 35 años..."

Serán **requisitos para el disfrute de esta deducción** los siguientes.... "2º Que se haya constituido el depósito de la fianza a la que se refiere el **artículo 36.1** de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a favor de la Generalitat..."

**Quinto.-** Resulta curioso -dice la sentencia-, que el arrendador exija al inquilino un determinado comportamiento, que por otra parte no está previsto en la Ley, y sin embargo obvie por completo lo que sí son obligaciones legales que debe cumplir él, como es el **depósito de la fianza del arrendamiento a favor de la Generalitat**. Dicha falta ha dado lugar a que el actor haya visto revisadas sus declaraciones de renta, y se le haya hecho una reclamación paralela exigiéndole precisamente la cuota autonómica deducida. La **obligación del depósito de la fianza** le viene impuesta al arrendador **por ley**, sin necesidad de requerimiento alguno por parte de nadie. Tampoco le puede exigir al arrendatario que pierda tiempo y dinero presentando recursos o yendo a la Agencia Tributaria para intentar solucionar el problema que él ha generado.

**Sexto.-** En el presente caso **se le han causado al inquilino unos perjuicios por no depositar la fianza del alquiler** que debe resarcir el arrendador, por lo que la demanda es estimada.

# La inscripción de los contratos de arrendamientos: las consecuencias de su incumplimiento

A través de este artículo se pretende abordar la incidencia que la Ley 4/2013 ha tenido sobre la inscripción de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas, mediante la comparación del sistema anterior y el contenido modificado del texto arrendaticio, así como delimitar los efectos que para el arrendador, el arrendatario y el tercer adquirente provoca la existencia de inscripción o no de tales contratos de arrendamientos en el Registro de la Propiedad

**MIGUEL ANGEL LARROSA AMANTE**  
Magistrado AP Murcia.

La ley 4/2013, de 4 junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas lleva a cabo una reforma de diversos aspectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU en adelante-



ante la realidad de que el mercado de alquiler **no aparece** como una alternativa **eficaz en España**, a diferencia de otros países de nuestro entorno. Se reforma la LAU con el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado de alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo “por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio”, tal como proclama la propia Exposición de Motivos de la citada norma.

## REDUCCIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO

A través de esta ley se completa, por tanto, la paulatina pero imparable reducción de los derechos del arrendatario en el ámbito del arrendamiento de viviendas urbanas. La inicial Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, ampliamente proteccionista con los derechos del arrendatario, se mostró un **mecanismo insuficiente** para **potenciar** el **mercado inmobiliario de alquiler** dado que enquistaba a los arrendatarios en contratos que podrían calificarse como de “perpetuos”, en cuanto anudados a su voluntad, generando fenómenos como el de las **rentas bajas** o la prórroga forzosa que ahuyentaron a los propietarios que veían una especie de expropiación forzosa por interés público pero en beneficio de los arrendatarios y sin más compensación que el pago de una renta cada vez más inadecuada al mercado y una hipotética posi-



bilidad de recuperación de la vivienda, no se sabía bien cuándo.

## PROTECCIÓN DEL ARRENDADOR

El texto de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, anticipado en alguno de sus elementos fundamentales, especialmente la supresión de la prórroga forzosa, por el RDL 2/1985, de 30 abril, se dictó con la misma finalidad de “potenciar el mercado de arrendamientos urbanos como pieza básica dirigida a una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47. De nuevo se señalaba la insuficiencia del mercado de alquiler de viviendas y la necesidad de nuevas medidas para hacerlo atractivo a los propietarios. Para ello se consolidó la **duración pactada**, manteniendo un mínimo de cinco años, durante el cual la **prórroga era obligatoria** para el arrendador y potestativa para el arrendatario, así como un complejo sistema de subrogación y unas disposiciones transitorias para intentar poner fin a contratos antiguos. Comenzaba a primar la **protección del arrendador** y de su propiedad frente al arrendatario, limitando los derechos de éste.

A través de diversas reformas parciales se ha ido retocando la LAU de 1994 hasta culminar con la más **completa reforma** que se desarrolla en la **Ley 4/2013**. En la misma abiertamente, y como una opción de política legislativa concreta, se potencia la protección del arrendador y la correlativa disminución de los derechos de los arrendatarios a través de diversas vías como son el reforzamiento de la libertad de pactos como primera norma a aplicar en los arrendamientos, la reducción de la duración del arrendamiento de **tres a cinco años**, y de tres a uno el de la prórroga tácita, la mayor **facilidad para la recuperación del inmueble** por necesidad para el arrendado, así como el pacto de una indemnización a favor del arrendador en caso de desistimiento del contrato por el arrendatario.

---

“Se pretende potenciar la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad con el fin de proteger la posición del arrendatario frente a terceros”

---

## INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Como complemento a estos cambios en el texto articulado se pretende **potenciar la inscripción** del contrato de arrendamiento en el **Registro de la Propiedad** con el fin de proteger la posición del arrendatario frente a terceros. No obstante lo anterior, lo cierto es que esta **pretendida protección** en realidad lo que protege es el propio **arrendador** que, por la vía de contratos no inscritos, puede transmitir libremente la finca a terceros sin que éstos se vean afectados ni estén obligados a subrogarse, como hasta ahora, en el contrato de arrendamiento existente, pues no se puede olvidar que la regla general, en la práctica diaria, en los contratos de **alquiler ordinarios** es la no **inscripción** de los mismos, como una forma de **ahorro de gastos** para las partes o incluso como una forma de hacer opaco al Fisco esta actividad y ello a pesar de que desde la **Disp. Adic. 2ª de la LAU de 1994** ya se permitía la inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los arrendamientos, sin que ciertamente tal posibilidad haya cuajado en el mercado inmobiliario español.

## FINALIDAD DE LA REFORMA

El legislador lleva a cabo la publicación de una nueva reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos con diversas finalidades, pero que a los efectos que interesan en este artículo, incorpora un nuevo sistema de protección registral de los arrendamientos, todavía mucho **más favorable**

---

“El arrendatario que no inscriba el arrendamiento, ha visto mermados los derechos que la ley le reconocía de forma drástica y que le amparaban incluso sin inscripción en el Registro del contrato”

---

para el **arrendador** que el **vigente** hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2013. Para ello se considera necesario, como explica la propia Exposición de Motivos que “es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad”.

**Se justifica**, por tanto, la reforma en una doble necesidad, **la de normalizar el régimen jurídico de los arrendamientos** y la de garantizar la **seguridad jurídica de tales contratos**. En atención a estos fines se exige “... que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario...”.

De nuevo nos encontramos con la utilización por el legislador de la **inscripción registral** como mecanismo de **defensa de los derechos de las partes** en el contrato de arrendamiento. Es evidente que tal sistema de protección ya estaba vigente en nuestro derecho, especialmente a partir de la nueva redacción dada al art. 2.5 LH, por la Disp. Adic. 2ª TR LAU 1994, de tal manera que todos los contratos de arrendamiento podían acceder cumpliendo las exigencias del RD 297/96 al Registro de la Propiedad y por ello gozar de la protección registral, por lo que en principio no parece que esta pretendida finalidad de seguridad del tráfico jurídico fuese **imprescindible** su inclusión en la reforma.

La citada Exposición de Motivos también es clara a la hora de expresar qué mecanismos son los adecuados para cumplir con dicho fin, al entender que dicha seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se obtendrá, “en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito...”. Ello supone que, a través de la nueva reforma de la Ley 4/2013, se protege esencialmente al **adquirente de fincas urbanas**, extinguiendo los contratos de arrendamiento, lo que implica que por extensión se **protege** igualmente al **arrendador**, en cuanto transmitente de la finca, que no ve limitado su derecho de transmisión por la vigencia de un contrato de arrendamiento ni por la fijación de un plazo mínimo de duración del contrato como hasta ahora ocurría en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

Lo que no se entiende muy bien en la voluntad del legislador, expresada en la citada Exposición de Motivos, que es muy clara y sincera en los fines de la reforma, es cómo es posible el cumplimiento de esta finalidad “sin merma alguna de los derechos ni del arrendador ni del arrendatario”. Es evidente que el **arrendatario** que **inscriba** su contrato gozará de los mismos derechos, aunque recortados en el plazo mínimo de duración del contrato, que venía teniendo hasta ahora sin necesidad de inscripción, pero también es indudable que el **arrendatario** que **no inscriba** el arrendamiento, y sin duda alguna serán la mayoría de los contratos que se celebren los que no tengan acceso al Registro de la Propiedad, ha visto mermados los derechos que la ley le reconocía de forma drástica y que le amparaban incluso sin inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato

---

# Desahucio por precario contra el colectivo “OKUPA”

**Sin pretender contradecir alguna corriente doctrinal, este autor entiende que es el desahucio por precario el mecanismo idóneo, en la jurisdicción civil, para la liberación de la posesión ocupada.**

JOAQUIM MARTI MARTI

Abogado. Profesor colaborador Derecho civil.  
Universidad de Barcelona. Profesor Consultor en  
la Universitat Oberta de Catalunya

## EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR PRECARIO

Existe un sector doctrinal que recomienda la utilización, en la jurisdicción civil y con independencia del procedimiento penal, del interdicto de recobrar la posesión y el procedimiento del **artº 41 de la LH** como cauce y procedimiento para **resolver** estas **ocupaciones** indebidas y **no consentidas**.

Sin pretender contradecir esa corriente doctrinal, este autor entiende que es el **desahucio por precario** el mecanismo idóneo, en la jurisdicción civil, para la liberación de la posesión ocupada.

“Es el desahucio por precario el mecanismo idóneo, en la jurisdicción civil, para la liberación de la posesión ocupada”

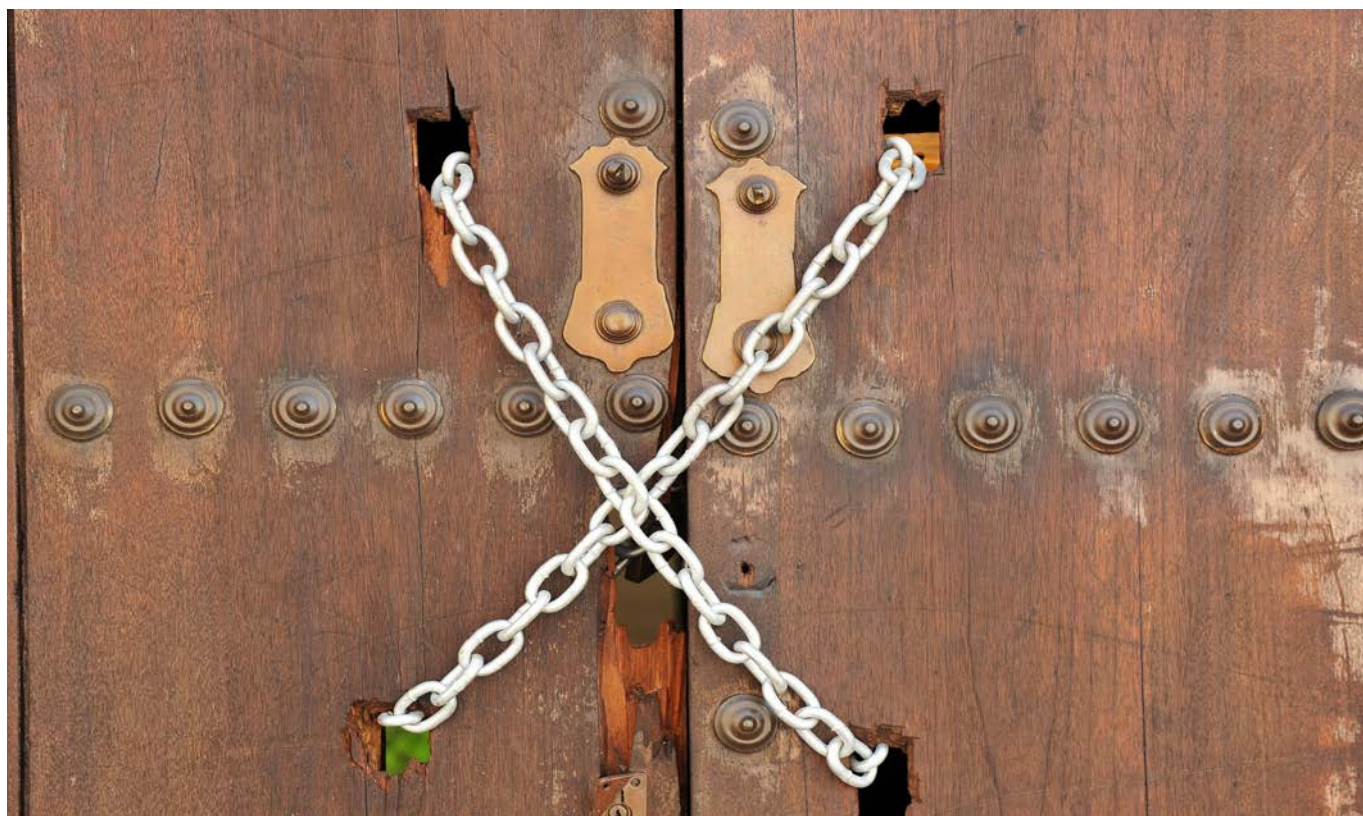
Éste es el trámite que inició en defensa de la propiedad, en el proceso judicial resuelto favorablemente y definitivamente por Sentencia de la Sección 13 de la AP de Barcelona de 15 de julio de 2008 y que se ha referido anteriormente.

La Sentencia de la Secc. 13ª de la AP de Barcelona, en su Fundamento de Derecho Cuarto, proclama que el **trámite** de la acción sumaria de desahucio es válida al incluir el artº 250.1.2 de la LEC **-juicio verbal-**, a las demandas en las que se pretenda la recuperación de la finca rústica o urbana, **cedida en precario**, por el dueño, usufructuario o cualquier persona con derecho a poseer dicha finca.

En consecuencia, para la Sala, el **procedimiento de precario** se seguirá por los **trámites del juicio verbal**, sin mayores especialidades que el mismo no producirá efectos de cosa juzgada, y que se limita al ámbito posesorio de cuya posesión se trata.

## SENTENCIA DE LA AP DE BARCELONA

Para la citada Sección 4ª, tras la entrada en vigor de la nueva LEC se suscita la controversia sobre si, dada la redacción del artº 250.1.2, debe limitarse a los supuestos de la cesión de la posesión de la finca **“cedida en precario”**. Controversia que viene consolidada al referirse el preámbulo simplemente a **“precariedad”**.



Pues bien, para la citada Sala conforme al artº 250.1.2. de la LEC se decidirán en juicio verbal las demandas “que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca. Ahora bien, no ha de otorgarse a la expresión “cedida en precario” mayor extensión que la de ser **una simple utilización del lenguaje sin mayores pretensiones** que las de indicar que el procedimiento va dirigido a sustanciar las pretensiones de **desahucio por precario**.

Así, para la Sala, el **precario** constituye la **tenencia** o **disfrute** de cosa ajena, sin pago de renta o merced, ni razón de derecho distinta de la mera liberalidad o tolerancia del propietario o poseedor real, cuya voluntad depende poner término a dicha tenencia; concepto de creación jurisprudencial a partir de los términos del derogado artº 1563.3 LEC de 1881, que no se reduce a la noción estricta del precario en el Derecho Romano, sino que amplía los límites del mismo a otros supuestos de posesión sin título, además de la posesión con-

cedida por liberalidad del titular, como posesión tolerada -que no tiene su origen en un acto de concesión graciosa- y la posesión ilegítima o sin título para poseer, bien porque no ha existido nunca o por haber perdido vigencia -situación en precario de “posesión degenerada”-, teniendo todos estos supuestos en común la posibilidad que el titular del derecho pueda **recuperar** a su **voluntad** el completo señorío sobre la cosa -también STS de 31 de enero de 1995 y 29 de enero de 2000- de forma que lo que se puede **discutir** y **resolver** es acerca del **derecho a poseer**.

## EL CONCEPTO DE PRECARIO

En este sentido, recuerda la Sala que la STS de 29 de febrero de 2000 admite que se permite **ejercitar** el juicio de **desahucio** contra cualquier **persona** que **disfrute** o tenga en **precario la finca, sea rústica o urbana**, sin pagar merced, pues la jurisprudencia ha ido paulatinamente ampliando el concepto del precario hasta comprender, no solamente los

supuestos en que se detenta una cosa con la tolerancia o por cuenta de su dueño, sino también todos aquéllos en que la tenencia del demandado no se apoya en ningún título y presenta caracteres de abusiva.

Continúa la Sala indicando que este concepto amplio del precario, como sustantivo que es, no puede verse alterado por la **LEC 1/2000**, de modo que la acción de **desahucio por precario**, contemplada en el artº 250.1.2 de la LEC, podrá ser **ejercitada** por quien se ha visto **privada** de la posesión del inmueble por la ocupación incontestada por parte de estos grupos y colectividades que se denominan “ocupas” u “**okupas**”.

En este mismo sentido se ha pronunciado la **Sentencia de la AP de Girona**, Sección 2.ª, de 7 de mayo de 1998 que resuelve la cuestión de la legitimación pasiva, con la aplicación del art. 7.3 de la LOPJ, al reconocer la **legitimación** de las **corporaciones**, **asociaciones**, o grupos que resulten afectados, a

fin de proteger los intereses colectivos e incluso los difusos. Potenciando así la legitimación al admitir la intervención **activa** o **pasiva** en el proceso de **personas** o incluso grupos que mantengan una relación con el objeto de la litis, reputada legalmente suficiente para que comparezcan en la causa.

Conclusión a la que también llega la SAP de Palencia de 19 de diciembre de 1995. En esta SAP de Palencia, el órgano judicial los denomina «okupas» -con “k”-.

## CONCLUSIÓN

Asentados los principios doctrinales y jurisprudenciales, en el ámbito civil, para la **liberación de las fincas ocupadas**, legitimando a tal efecto el juicio de desahucio por precario, ahora sólo falta **solicitar la celeridad en el proceso judicial**, directamente proporcional con la celeridad en la ocupación indebida por estos colectivos ●

### Multienergía, ahorro garantizado en Luz y Gas para TODAS las Comunidades de Propietarios.

¡Tu gestión diaria más fácil y transparente!

#### ESTUDIOS GRATUITOS

Optimización de tarifas y potencias contratadas.

#### SIN SORPRESAS

Por pérdidas de descuento al año de firmar el contrato, tanto en LUZ como en GAS.

#### OFICINAS ONLINE

Donde gestionar todas las facturas de los Puntos de Suministro.

#### GESTIÓN EFICAZ

- Comunicación directa con la AA.FF.
- Agilidad en cambios de domiciliación bancaria.
- Negociación directa de impagos, etc.

#### EQUIPO DEDICADO

Y con experiencia en el Sector de AA.FF.

¡Descubre hoy todo lo que ganas con Multienergía!

Línea Multienergía

📞 976 11 00 59

✉ comercial@multienergia.es

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria  
Paseo Independencia 24-26, 8º 4º C.P. 50004 Zaragoza

  
multienergía  
verde  
Luz | Gas  
www.multienergia.es

**BARCELONA-LÉRIDA**

**Éxito de participación en el primer acto de celebración del 80 Aniversario del CAFBL**



Unos 70 presidentes de comunidades de vecinos y Administradores de Fincas Colegiados asistieron al primer acto de celebración del 80 aniversario del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lérida -CAFBL-.

El acto, que fue inaugurado por **Enrique Vendrell**, presidente del CAFBL, consistió en una conferencia de formación dirigida a los presidentes de las comunidades de vecinos y a la sociedad civil en general. **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, fue el encargado de impartir esta clase magistral.

**Magro** dividió su discurso básicamente en dos temáticas: por un lado la **normativa** y la legislación en el momento de escoger o votar presidentes y cuáles son las **obligaciones** que éstos tienen; y por el otro lado, la relación que se debería establecer entre el **presiden-**

**te** y el **Administrador de Fincas Colegiado** y la importancia que éste último disponga de una buena formación y de un índice elevado de profesionalidad con el objetivo de que, entre todos, se consiga un **buen ambiente** dentro de la comunidad.

“Hoy en día, los cambios constantes legales exigen un Administrador de Fincas Colegiado con una formación óptima”, apuntó el **Magistrado** y también recalcó la importancia de la **colegiación profesional**, alegando que trabajar con el apoyo de una institución como el CAFBL tiene que ser sinónimo de profesionalidad, confianza y, sobre todo, de **buenas prácticas**.

**Magro** también expuso que “un mal Administrador de Fincas incrementa notablemente el riesgo que el presidente pueda cometer errores durante su actuación” y concluyó su parlamento desvelando una de las claves para conseguir que una comunidad funcione correctamente: “Un buen presidente de la comunidad de propietarios, sumado a un Administrador de Fincas Colegiado con una formación óptima en sus espaldas y con una buena relación con el presidente, da como resultado un ambiente muy favorable en la comunidad de vecinos”.

Finalmente, **Anabel Miró**, miembro de la Junta de Gobierno del CAFBL, moderó el turno de preguntas que los asistentes formula-

ron al magistrado de Alicante.

**CANTABRIA**

**CAF Cantabria promociona la nueva Imagen Profesional en el Salón de la Vivienda 2016**



El Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria –CAFCA- promocionó la nueva Imagen Profesional de los Administradores de Fincas Colegiados en España durante la primera edición del Salón Inmobiliario de Vivienda y Decoración, celebrado del 15 al 17 de abril en el Palacio de Exposiciones de Santander.

De este modo, el Colegio continuó con su **objetivo** de dar a conocer entre la **sociedad cántabra** el nuevo emblema que acredita a los **268 colegiados** de la región –todos ellos con la cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer sus funciones a través del CAFCA y prestar el mejor servicio a las comunidades– y les distingue también del **intru-**

**sismo**, dentro de una estrategia de implantación de la marca en Cantabria que comenzó con su presentación en el CNAF 2015 celebrado en Santander, siguió con una campaña en los **autobuses municipales** y continuará, según avanzó el presidente del CAFCA, **Alberto Ruiz-Capillas**, con nuevas acciones en los próximos meses.

Además, este evento en el que se dieron cita 45 empresas pertenecientes a los sectores de la construcción, promoción y comercialización inmobiliaria, así como distintos expertos relacionados con la reforma, la jardinería, la rehabilitación o el mantenimiento, entre otras actividades, sirvió para que el Colegio reforzara la necesidad **de la colegiación como garantía de calidad y para ofrecer a los numerosos visitantes diferentes iniciativas que hicieron las delicias de niños y adultos.**

Entre estas propuestas, y junto al reparto de folletos informativos **¿Eres o vas a ser presidente de tu comunidad?** y el regalo de diferentes artículos promocionales, destacó la realización de un concurso de dibujo para los más pequeños y la **escenificación** de una reunión de comunidad de vecinos. Pero sin duda lo más celebrado fue un simpático photocall, configurado por la propia imagen profesional en cartón pluma y con algún punto hueco por el que asomarse, y por el que no dudaron en pasar desde el presidente del Gobierno

de Cantabria, **Miguel Ángel Revilla**, hasta el alcalde de la ciudad de Santander, **Íñigo de la Serna**.

Tras expresar su satisfacción por cómo se habían desarrollado estas tres intensas jornadas, **Ruiz-Capillas** resaltó que este salón que recibió la visita de más de 10.000 personas ha permitido al Colegio trasladar a la sociedad “el papel fundamental de los administradores colegiados para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y reforzar los necesarios lazos de colaboración que deben existir entre las distintas administraciones públicas y sus administrados”.

JAÉN

Convenio de colaboración con Orona



El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén ha firmado convenio de colaboración con la compañía **ORONA**. Empresa de todos conocida con una clara vocación de satisfacer diferentes necesidades en lo referente a instalación y mantenimiento de aparatos elevadores,

comprometiéndose a ofrecer unas condiciones especiales en el servicio que presta, para la fincas administradas por los colegiados de Jaén y su provincia.

LEÓN

Cuarto taller de calidad



El Colegio de León ha desarrollado, en la histórica ciudad de Astorga, el **Cuarto Taller de Calidad**, impartido por el secretario del Colegio, **José Antonio García Arias**, quien analizó el Artículo 17 de la LPH. Finalizado el taller, los asistentes visitaron el **Museo del Chocolate**, donde degustaron un extraordinario cocido maragato en la localidad del Val de San Lorenzo, y finalizaron el día visitando el museo de las **Telas y Telares** de la localidad.

Ahorro y eficiencia

Las empresas **REMICA** y **FONCABA** organizaron una visita a la comunidad de propietarios “Edificio Sofía”, para ver la **primera instalación térmica**. Tras visitar la instalación y comprobar, in situ, las mejoras realizadas, se mantuvo un **coloquio** con los **instaladores** y



los **vecinos** de dicha comunidad, y los Administradores de Fincas Colegiados pudieron conocer, de primera mano, los problemas y soluciones aportadas para llegar al ahorro y eficiencia energética del edificio.

Igualmente, la empresa **ESSE** impartió una **Jornada Formativa** para informar sobre los aspectos claves de las normativas de aplicación en comunidades de propietarios, las **medidas de ahorro** y eficiencia energética que pueden implantarse, las claves de medición de ahorro, la gestión de suministros energéticos, y los modelos de garantías de ahorro comerciales y **auditorías energéticas**.

**MADRID**



El **Ateneo de Madrid** acogió las Jornadas **“Por una nueva Ley de Propiedad Horizontal”**, que organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid –CAFMadrid-, analizó el “libro de cabecera de nuestra profesión”, como calificó **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, a esta norma que data de 1960 y que después de ser modificada en seis ocasiones se ha convertido en una ley de 24 artículos, tres de ellos sin conte-

nido. “Esto nos lleva”, manifestó la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, encargada de abrir el evento, “a solicitar una nueva LPH acorde a la exigencias de la realidad social y a la importancia jurídica de la propiedad urbana”.

**José Manuel Prada**, diputado de la Junta de Gobierno del Colegio de Abogados de Madrid –ICAM-, quiso acompañar en nombre de su decana **Sonia Gumpert** a los Administradores de Fincas. “El parcheo no es la técnica jurídica más apropiada; propugnamos una elaboración exnovo de la LPH que realmente nos lleve a situaciones fácticas y jurídicas propias del siglo XXI”, aclamó.

Para el presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, “casi tres años después de la última reforma en 2013, ésta no ha satisfecho a nadie, ni a la Administración que no ha logrado el impulso de la rehabilitación ni a los Administradores de Fincas porque está costando aplicarla”, destacó.

La primera ponencia, defendida por **Jesús Flores**, profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos, trató la modificación que la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas 8/2013 ha introducido en la vigente Ley de Propiedad Horizontal (LPH), siempre desde el prisma de los Administradores de Fincas Colegiados.

De especial interés fue la aclaración sobre el periodo de preferencia del crédito de la comunidad por las cuotas no satisfechas. **¿Es real-**

**mente preferente?** Para **Flores**, el problema persiste en relación con la efectividad de la preferencia del crédito por esos tres años frente, por ejemplo, a las hipotecas de los bancos y su incompatibilidad con el proceso monitorio a la vista de una rigurosa doctrina registral.

Por su parte, el magistrado-juez **Leandro Martínez**, que acercó a los Administradores de Fincas asistentes el enfoque de la judicatura, incidió en la segunda ponencia en la accesibilidad universal y en las reclamaciones de gastos comunes en comunidades de propietarios. A este respecto, **“¿pueden devengar intereses las deudas de los propietarios morosos?”**, reflexionó en la sala. Según **Martínez**, con un acuerdo de mayoría simple de la Junta de Propietarios se puede aplicar un **interés de demora** a las deudas desde el momento en que se devengan; pero “hay que ser muy cautos”, manifestó, en clara referencia a aplicar el tipo de interés que prevé el Código Civil para la mora del cumplimiento de las obligaciones, y que fijó en un 6% aproximadamente.

**Ana Isabel Berrocal**, profesora de Derecho Civil de la Universidad Complutense, se centró en los artículos 9, 10 y 17 de la LPH. Aclaró, entre otros aspectos, dónde se encuentran los límites de los denominados **“ajustes razonables”** en materia de accesibilidad para lo que se remitió a la Ley del Suelo. Muy crítica, destacó que los principales morosos



El 70% de los propietarios valoran positivamente al **Administrador de fincas** como mediador de la póliza de Comunidades.\*

Aprovecha tus recursos

# Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

**Mutua de Propietarios**, especialista en seguros de edificios, te ayudará a convertirte en **mediador profesional** de pólizas de comunidades, hogar e impago de alquileres.



**Formación continuada**  
Apoyo de toda nuestra entidad.



**Teléfono de solución de problemas** referentes a la contratación y gestión de los seguros.



Especialista en el seguro de edificios



**Mutua de Propietarios**

\* Estudio de opinión con Presidentes de Comunidad.  
Collaborabrand. Julio 2011.

[www.mutuadepropietarios.es](http://www.mutuadepropietarios.es)  
[administradordefincas@mutuadepropietarios.es](mailto:administradordefincas@mutuadepropietarios.es)



en las comunidades de propietarios siguen siendo las entidades financieras pues aunque se ha ampliado la afección real, continúan beneficiándose en las adjudicaciones.

Para finalizar estas jornadas, **Pedro Ureta**, vicepresidente segundo del CAFMadrid y miembro de la **Comisión de Legislación** del CGCAFE, resumió las reformas que debe contener una nueva LPH. Así, aludiendo a las convocatorias, apostó por notificaciones por medios electrónicos seguros y la eliminación de la segunda convocatoria. Además, manifestó su deseo de eliminar la firma del presidente y establecer cómo computa el voto.

Las conclusiones de las jornadas "Por una nueva LPH" han supuesto un primer paso para conseguir el trámite parlamentario de una nueva ley, que serán **cerradas** en el **Congreso de Administradores de Fincas que se celebrará en Sevilla del 2 al 4 de junio**.

### MÁLAGA

## Medio centenar de inscritos participaron en el III Curso de Iniciación de Administradores de Fincas



Durante los meses de febrero y abril se celebró el **III Curso de Iniciación de Administradores de Fincas**. Organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, este evento formativo contó con la presencia de casi medio centenar de inscritos, la mayoría Administradores de Fincas **recientemente colegiados**. El curso, que tuvo más de 24 de carga lectiva, abordó todos los aspectos fundamentales para desarrollar el día a día con todas las garantías profesionales.

Además, para mantener un contacto más directo con el Colegio, se ha creado **un grupo privado de Facebook** al que pueden acceder todos los inscritos para debatir y compartir información útil para el resto de compañeros.

## Campaña para informar a los ciudadanos de la importancia de contar con un Administrador de Fincas Colegiado

El Colegio inició en el mes marzo una campaña informativa para trasladar a los ciudadanos cuestiones importantes relacionadas con la gestión de la Comunidad de Propietarios y detallando las funciones que realiza un Administrador de Fincas Colegiado.

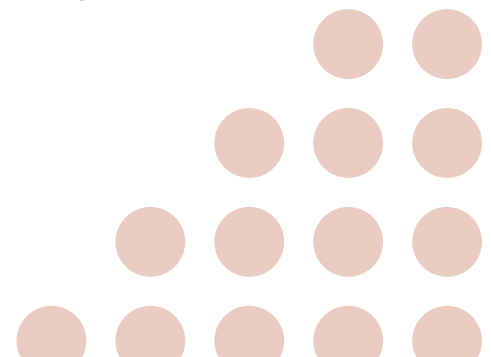
Así, a partir de ahora, los Administradores de Fincas Colegiados de

Málaga recibirán desde este Colegio -vía email- **una circular para que, a su vez, la trasladen a todos sus comuneros** con el objeto de hacer llegar estos mensajes informando sobre asuntos de interés relacionados con la Comunidad de Propietarios y poniendo en **valor la figura del Administrador de Fincas Colegiado**.

La primera circular que se enviará tendrá como título **'Elección y funciones del presidente de la comunidad de propietarios'** y se remitirá en español e inglés para alcanzar con efectividad al mayor número de personas posibles.

Posteriormente se abordarán otros temas como la situación de los **morosos** en las comunidades de propietarios; la repercusión **fiscal** que determinadas acciones de la comunidad de propietarios tenga en los comuneros; aspectos relacionados con la **vigilancia** y la seguridad; uso de zonas comunes como piscinas, jardines e instalaciones deportivas...

Además, desde el Colegio de Administradores de Fincas se pondrán en marcha **nuevas campañas de impacto masivo** en los próximos meses que se sumarán a las ya realizadas en estos años a través de distintos medios en la provincia de Málaga.



## TENERIFE

## Un informe jurídico que solicitó CAF Tenerife cuestiona el Decreto canario de alquiler vacacional

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife entregó a la Viceconsejería de Turismo el trabajo de **Antonio Aznar Domingo**, profesor de Derecho Civil de la ULL, que avala la **solicitud de cambios** en la actual regulación en las islas. El informe jurídico que solicitó CAF Tenerife pone en duda la **“dudosa legalidad”** de varios artículos del **Decreto 113/2015** que regula el alquiler vacacional en Canarias y pide expresamente **eliminar la prohibición** de esta actividad en suelo turístico -artículo 3.2- por ser restrictiva de la libre competencia y “a favor del lobby hotelero”, al tiempo que considera también restrictivo prohibir el alquiler por habitaciones.

El informe jurídico, elaborado por **Antonio Aznar Domingo**, profesor de Derecho Civil de la Universidad de La Laguna, viene a avalar los motivos por los que este Colegio pide la **modificación** del Decreto que regula el **alquiler vacacional** en la Comunidad Autónoma, y a **personarse** en la causa judicial que dirimirá los recursos presentados contra dicha normativa.

En lo que se refiere a la gestión de los Administradores de Fincas de esta modalidad de alquiler, el informe se detiene en la limitación para poder ejercer libremente su labor al haber prohibido **el 90% de la actividad vacacional** en suelo turístico, y se insta también a que se reconozca expresamente a **los profesionales colegiados** de las islas como colectivo **“capacitado, preparado y especializado** que pueda contribuir al mejor ejercicio de esa actividad”.

El CAF tinerfeño valora que con la regulación que se ha hecho en Canarias del alquiler vacacional se ha creado una gran **confusión** sobre la que trata de actuar y redefinir, como profesionales especializados.

Además, reclama diferenciar, en el **nuevo decreto** que se ha comprometido a elaborar el Gobierno de Canarias, el **alquiler vacacional del tradicional alquiler de temporada** -LAU-, con larga implantación en las islas, y que debe distinguirse claramente mediante el contrato.

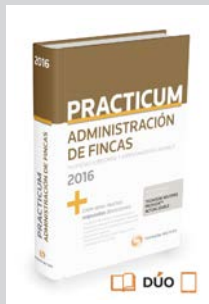
## Colaboración Intercolegial

Un curso sobre felicidad, bienestar y optimismo inteligente constituye la primera colaboración intercolegial establecida entre el CAF tinerfeño y el **Colegio Oficial de Psicología de Santa Cruz de Tenerife**, que nace con la intención de convertirse en un próximo convenio, por el que el COP facilitará al Colegio de Administradores de Fincas tinerfeños **profesionales especializados y colegiados**, cuando así lo requiera para desarrollar  **cursos en el ámbito de la mediación**, motivación de equipos, crecimiento personal y otros, con motivo de la **formación continua** que facilita el CAF. Esta colaboración supone garantizar la formación y calidad de los ponentes y, a su vez, una apuesta clara por la colegiación y por los **colegios profesionales**, quienes mejor pueden garantizar la profesionalidad de los intervinientes.

El curso se centró también en la responsabilidad de cada persona de su propia felicidad, lo cual incide finalmente en un entorno más amable y optimista, en el ámbito **personal** como en el **laboral**.



# — NUESTRA EDITORIAL



**PRACTICUM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2016. PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS**  
**Purificación Morgado Panadero, Teodoro Arnáiz Arnáiz, Joaquín Martí Martí y Eduardo Martín Puebla, 1ª edición Marzo 2016**  
**p.v.p. (con IVA) 102,00 €**  
**1176 páginas**

Obra elaborada por profesionales de reconocido prestigio, y que se presenta bajo un enfoque práctico con los aspectos principales en la actividad profesional del Administrador de Fincas.

Incluye la última jurisprudencia dictada, doctrina actualizada, y nuevos casos prácticos



**LEY SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**Editor: Agencia Estatal Boletín oficial del Estado**  
**2015. 32 páginas.**  
**PVP ( IVA incluido): 5,00 €**  
**Edición completamente actualizada.**

Texto de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, con la incorporación de todas las modificaciones sufridas hasta el momento e índice analítico que facilita la consulta de la obra.



**LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**  
**Editor: Agencia Estatal Boletín oficial del Estado**  
**2015. 46 páginas.**  
**PVP ( IVA incluido): 5,00 €**  
**Edición completamente actualizada.**

Texto actualizado de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El índice analítico de materias facilita la rápida consulta del contenido de esta obra.



**MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS**  
**Juan Rodríguez Baeza, Ángel Rodríguez Yubero y Miguel Ángel San Alberto Lasarte, 2006**  
**p.v.p. (con IVA) 26,00 €**  
**240 páginas**

Este manual pretende contribuir a la consolidación de la imagen del Administrador de Fincas como profesional competente, que conoce y aplica las técnicas instrumentales básicas de su profesión, aportándole los conocimientos prácticos suficientes que le permitan: Profundizar en el conocimiento y manejo del Plan General y su adaptación a las Comunidades de Propietarios; Crear planes de cuentas, acordes con las distintas particularidades de cada una de las Comunidades; Contabilizar adecuadamente la instauración del Fondo de Reserva, y los movimientos posteriores del mismo; Confeccionar Balances y Cuentas Anuales de Comunidades.



**PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**Editor: Agencia Estatal Boletín oficial del Estado**  
**2015. 270 páginas.**  
**PVP ( IVA incluido): 13,00 €**  
**Edición completamente actualizada.**

El "Código de Propiedad Horizontal" recoge, en 23 parágrafos el texto de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, así como la normativa básica de las comunidades de propietarios.

La obra se presenta por temas afines desglosados en bloques temáticos: Legislación general, Legislación Hipotecaria, Eliminación de barreras arquitectónicas, Información en la compraventa de viviendas, Cédula de habitabilidad, Conservación y rehabilitación, Eficiencia energética de los edificios, Sistemas de telecomunicación, Casilleros postales, Normas fiscales y Empleados de fincas urbanas.

## PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 Madrid  
Telf. 91 575.73.69 / 91 576.92.17 - Fax 91 575.12.01 - e-mail: secretaria@cgcafe.org

Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta del Banco Santander Central Hispano nº ES64 0049 6702 68 2816034066 más 3,50€ de gastos de envío.

Desde 60,10 € los pedidos se remitirán sin cobrar gastos de envío y desde 90,15 € además, tendrán un descuento de un 5%.

El Consejo General, se reserva el derecho de alterar el precio de las obras que durante el año sufrieran alguna modificación.

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

# ¿Adminstras más de 100 comunidades?

## Te podemos ayudar

Tus necesidades y las de tus clientes son muy especiales y necesitan la solución que Mussap te puede ofrecer

## Tenemos la fórmula

Además contarás con:

- . Asesoramiento
- . Los mejores productos (comunidades, hogar, protección de alquiler)
- . Atención personalizada continuada
- . Formación
- . Viaje de incentivos a destinos atractivos

Todo con la **garantía de Mussap**, Mutua de Seguros y Reaseguros con una trayectoria de más de 80 años en el sector.

Contáctanos y te explicamos cómo





## ¿Administradores de Fincas y seguros?

MUSSAP - MUTUA DE SEGUROS Y REASEGUROS

**Javier Querol, Responsable de Desarrollo Comercial**

**A**dministrar y asegurar una comunidad de propietarios son dos caras de una misma moneda, pues el mantenimiento y la reparación de los accidentes de una comunidad configuran la gestión integral de la actividad de un Administrador de Fincas en cuanto al patrimonio administrado.

Mejor que hablar de vender seguros, somos más partidarios de hablar del desarrollo de una unidad de negocio para el Administrador de Fincas, pues hablamos de una actividad que genera unos significativos ingresos recurrentes y sobre todo una fidelización integral de sus clientes.

Hoy en día ya hay miles de Administradores de Fincas, que de una forma u otra, están viendo la actividad de seguros como una unidad de negocio dentro de sus organizaciones y muchos de ellos, cada vez más, como mediadores de seguros.

Nuestra experiencia nos demuestra que en general los Administradores de Fincas desconocen las diferentes figuras de mediación de seguros que existen en nuestro país y sus pros y contras.

De ahí que el Consejo haya valorado positivamente que podría ser interesante que informemos sobre las diferentes opciones existentes, para que cada Administrador de Fincas tenga el conocimiento suficiente para escoger la alternativa que mejor se adapte a sus necesidades.



Querol y Díez, firmando el convenio.

Evidentemente no son las mismas necesidades las de un Administrador de Fincas que gestiona por ejemplo 50 comunidades, que uno que gestiona más de 100 comunidades.

Lo explicaré relacionando volúmenes de gestión del Administrador de Fincas con la definición resumida de las tres figuras de mediación de seguros existentes: agente exclusivo, agente vinculado y corredor de seguros.

Un Administrador de Fincas que gestiona menos de 50 comunidades, por una cuestión de coste beneficio, le interesará más ser auxiliar colaborador de un agente o de un corredor de seguros antes que plantearse ser él mediador de seguros. Ésta no es una figura de mediación pues tiene unas funciones muy delimitadas siempre en subordinación al mediador con el que colabora. No figuran sus datos en la póliza, circunstancia que muchos administradores de fincas valoran de forma positiva.

Entre 50 y 100 comunidades gestionadas, el Administrador de Fincas podría valorar convertirse en **agente exclusivo**, aunque tiene el inconveniente de que sólo puede trabajar con una sola compañía de seguros y las pólizas de cartera que haya generado son propiedad de la compañía. Pensamos que no es la figura de mediación más adecuada para los Administradores de Fincas, fundamentalmente porque necesitan presentar varias ofertas de seguro a sus clientes. Cuando el número de comunidades gestionadas por el Administrador de Fincas supera las 100 tiene dos excelentes posibilidades:

### **agente vinculado o corredor de seguros.**

Ambas tienen prácticamente las mismas obligaciones, las diferencias son mínimas y las dos opciones permiten trabajar con varias compañías de seguros.

Las diferencias más substanciales es que la cartera de pólizas generadas en el caso del agente vinculado son propiedad de las compañías de seguros con las que colabora y en el caso del corredor es de su propiedad y por otro lado las posibilidades de remuneración económica por la labor de mediación en el caso del agente vinculado es más amplia que en el caso del corredor que sólo puede percibir comisiones u honorarios del cliente.

Uno de los motivos por los que Administradores de Fincas que gestionan más de 100 fincas son los más adecuados para este tipo de figura de mediación es porque seguro tienen recursos humanos y económicos para poder desarrollar esta actividad con garantía.

Con toda seguridad los beneficios que obtendrían son muy superiores a la mínima inversión económica que debieran de realizar.

Puede parecer incongruente pero en Mussap entendemos que cuando un profesional quiere desarrollar la actividad de mediación de seguros, tiene que tener la libertad de escoger la alternativa que mejor satisfaga sus necesidades, contando con la confianza de su aseguradora, con el apoyo necesario para desarrollar profesionalmente esa labor y a cambio de un beneficio tangible.

Las aseguradoras debemos trabajar cada día para fidelizar a nuestros mediadores, mediante el servicio y el trato con los clientes. Entendemos que la voluntad para trabajar con una u otra aseguradora debe darse, no por una obligación legal, ni por la exigencia de un contrato mercantil, sino por sentirse a gusto en una organización en la que se valore al profesional y sobre todo a las personas ●

# Ahorros superiores al 40% en calefacción central

## REMICA

Las Comunidades de Propietarios con sistema de calefacción central que renuevan sus viejas calderas por calderas de condensación e individualizan su sistema de calefacción logran, de media, ahorros energéticos anuales superiores al 40%. Así se desprende de un informe realizado por **Remica Servicios Energéticos**, elaborado con datos obtenidos por la entidad certificadora **TÜV Rheinland** durante las dos últimas temporadas de calefacción -2013/14 y 2014/15-.

En el verano de 2013 **Remica Servicios Energéticos** encargó a la empresa certificadora **TÜV Rheinland** la evaluación de los ahorros energéticos que se produjeran en los edificios con calefacción central, en los que se implantaran medidas de ahorro y eficiencia energética (MAEs), determinados mediante el Protocolo IPMVP de EVO, que es el de mayor prestigio en los países de nuestro entorno.

### Los edificios, con ahorros a certificar, debían cumplir las siguientes condiciones:

1. Contar con datos fiables (facturas) de los consumos energéticos de los tres años anteriores a la realización de las reformas; es decir, desde junio del 2010 a mayo del 2013. La media de consumo de estos tres años es el dato que se toma como referencia para calcular los ahorros posteriores a la aplicación de MAEs.
2. Haber aplicado MAEs: Cambio de las calderas existentes por calderas de condensación e instalación del sistema de individualización de consumos, mediante válvulas termostáticas y repartidores de costes.

3. Disponer de contadores de energía térmica en la sala de calderas, tanto de calefacción como de agua caliente sanitaria.

Mediante la evaluación conforme **IPMVP** de **EVO** de **Remica** y con las facturas de consumos energéticos producidos cada ejercicio, **TÜV Rheinland** puede emitir certificados de ahorros energéticos reales de manera anual, durante los siete años posteriores a la ejecución de la reforma.

## Conclusiones del informe

De las reformas realizadas en el año 2013 por **Remica Servicios Energéticos**, 29 Comunidades de Propietarios cumplen todas las condiciones indicadas anteriormente. Estas Comunidades están ubicadas mayoritariamente en Madrid, aunque también hay algunas de Valladolid y Cáceres.

Tras la implantación de **MAEs**, durante la temporada de calefacción 2013/2014 se lograron ahorros del **25,54%** en el edificio que menos redujo su consumo energético, y del **52,32%** en el edificio con mayor ahorro, siendo el ahorro medio en los 29 edificios del **37,89%** durante el primer año.

En la segunda temporada (2014/2015), en los mismos edificios, los ahorros fueron aún mayores, con un mínimo del **31,30%**, un máximo del **64,98%** y un ahorro medio del **41,62%**.

Lo primero que pensamos es que esta variación tan significativa en los ahorros conseguidos tal vez se debía a que el invierno 2014/15 había sido más suave que el 2013/14 y recurrimos a los datos de la Agencia Estatal de Meteorología (Grados-día base 20/20 en Madrid Barajas desde octubre a mayo de cada año) y la sorpresa fue que no solamente no había sido más suave el segundo invierno (2.276,2 GD20), sino que había registrado temperaturas más bajas que el anterior (2.202,4 GD20), es decir, que fue un 3,35% más frío.

“Estamos deseando tener los datos de la tercera temporada, para comprobar si la tendencia del aumento del ahorro se mantiene y prometemos publicar los datos obtenidos en cuanto los tengamos certificados”, afirma **José Porras**, presidente del Grupo Remica ●





# Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !

## Características

### Propiedad horizontal y vertical

- Gestión por gastos realizados, presupuestos y cuota fija.
- Gestión de contratos, con revisiones de renta automáticas.

### Nominas

- Sistema RED.
- Sistema CRETA.
- Recibos de salario con cálculo de ITC, TC1, TC2, etc.

### Gestión de edificios

- Control de incidencias, averías, reparaciones, obras, siniestros y demás.

### Juntas

- Realización de convocatorias y actas, pago de recibos en junta, etc.

### Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



**Pide tu demo GRATIS ▶**



## Convenio con el consejo general de colegios de administradores de fincas

**FincasPlus** está desarrollado por IDS. Además le ofrecemos: Programación a medida, Servicio técnico, Instalación y mantenimiento de redes, Venta de equipos y Diseño Web.



**"Todas las herramientas para administrar sus fincas"**

Informática y Desarrollo de Software S.L. [www.idsplus.net](http://www.idsplus.net)  
C/Poeta Mas y Ros, 7 Tel. 96 393 00 20 C.P. 46021 - VALENCIA



**Monopuesto 150€ | 1€\***  
**Red 300€ | 150€\***

Precio sin IVA incluido  
\*Consultar condiciones

## SCHINDLER

# José Manuel Nieto, director Nuevas Instalaciones y Modernizaciones Iberia



### ¿Qué es la Comunidad Schindler y a quién va dirigida?

Comunidad Schindler es un programa de **fidelización** dirigido a vecinos y Administradores de Fincas que tengan el contrato de mantenimiento de sus ascensores con Schindler. Se trata de un programa novedoso en nuestro sector que busca agradecer a nuestros clientes la confianza depositada poniendo a su disposición una serie de beneficios.

### ¿Cuáles son los beneficios de formar parte de la Comunidad Schindler?

Todos aquellos que pertenecen a la comunidad Schindler obtienen multitud de ofertas y descuentos en compras, restaurantes, ocio, telefonía, formación, belleza y viajes, entre otros, gracias a las cuales se puede conseguir un ahorro anual de hasta 500 euros. Estos descuentos se canjean a través de códigos promocionales, cupones físicos o a través de la página web Comunidad Schindler.

### ¿Qué ha motivado a Schindler a dar este paso?

Para nosotros es fundamental cuidar a nuestros clientes, y personas del entorno de Schindler (vecinos, tanto si son propietarios de la vivienda como si son inquilinos, Administradores de Fincas...), y qué mejor manera que proporcionarles ventajas para su día a día. Es una forma de agradecerles la confianza que han depositado en nosotros.

### ¿Cómo se accede a la Comunidad Schindler?

El registro se puede realizar a través de la página **web comunidadschindler.es**, de una forma rápida y sencilla. Simplemente hay que rellenar el formulario e introducir en el portal online el número de equipo situado en el adhesivo de los ascensores o el número de administrador Schindler localizado en las facturas física y online. Además la Comunidad Schindler está presente en **Facebook** y **Twitter** y cuenta con su propio **blog**. Es importante destacar que la Comunidad Schindler no tiene ningún tipo de coste para sus usuarios.

Si todavía no lo habéis hecho, os invitamos a que entréis en la Comunidad Schindler para que podáis conocer directamente todas las ventajas que os ofrecemos ●

# Abra las puertas de su ascensor a la ecología y al ahorro: **ECOLIFT DE ENINTER**

Ahorre  
hasta el  
**40%**  
del coste del  
Kit Ecolift



Le invitamos a descubrir nuestro exclusivo ascensor **Ecolift**, con el que conseguirá las máximas prestaciones y compromiso con el medio ambiente.

- **Gran ahorro energético**
- **Compromiso con el medio ambiente**
- **Reducción emisiones CO2**
- **Mayor confort**
- **A su alcance**

Llama gratis y pide presupuesto antes de tu reunión de comunidad.  
**900 365 007 o [www.eninter.com](http://www.eninter.com)**

**ENINTER**  
ASCENSORES

***Siempre a su altura***



# Su **SEGURIDAD** es lo *primero*

NUEVA NORMATIVA EUROPEA EN81-20 Y EN81-50



Refuerzo de la seguridad en el sobre-recorrido y en el techo de cabina.

Incremento de la capacidad de cabina, mayor iluminación, protección anti-golpes en puertas y aumento de la solidez y resistencia de los elementos de cabina.

Mayor iluminación en el hueco, ventilación mejorada, resistencia de las paredes y protección contra movimientos incontrolados.

Puertas más resistentes, mejora de la accesibilidad y medidas reforzadas de seguridad en foso.

Nuevas normas de obligado cumplimiento para todos los ascensores legalizados a partir del 1 de septiembre de 2017.

Otis se anticipa porque la seguridad de las personas es lo primero.

La Seguridad, nuestra razón de ser.

# OTIS

ESTAMOS PREPARADOS

Tel.: 901 24 00 24

[www.otis.com](http://www.otis.com)